

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/19 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 03.06.2019 rep. n. 2715/2019 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 20.06.2019 ai nn. 24693/15572.

INDICE:

1.	Incarico – Giuramento – Quesito	pag.	3
2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	4
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	5
5.	Indagini svolte	pag.	5
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	6
6.1.	Diritto Venduto	pag.	6
6.2.	Ditta Intestata	pag.	6
6.3.	Ubicazione	pag.	6
6.4.	Qualità	pag.	6
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	6
6.6.	Confini	pag.	7
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	7



6.8.	Occupazione	pag.	10
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Regolarizzazione del Lotto	pag.	12
9.	Adempimenti catastali da effettuare	pag.	13
10.	Destinazione Urbanistica dell'area	pag.	13
11.	Provenienza	pag.	14
12.	Servitù e vincoli	pag.	15
13.	Formalità pregiudizievoli	pag.	16
13.1.	Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	16
13.2.	Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	17
14.	Stima del lotto	pag.	18
15.	Congruità del canone di locazione	pag.	21
16.	Elenco Allegati	pag.	23

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dal precedente il^ll.mo G.E. dr.ssa Ellburgo con provvedimento del 29.11.2019, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente Il giorno 23.12.2019, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al “*Verbale di giuramento dell'esperto*” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge e successiva proroga per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso



veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "la società *e per essa la mandataria*
a mezzo della sottoscritta procuratrice

DICHIARA

*di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili qui di seguito descritti **di proprietà del sig.** con le rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, e precisamente:*

N.C.E.U. - COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) - FG. 31:

mapp. 1630 sub 27 - cat. A/7 - Via dei Del Dente - v. 11 - p. T-1

mapp. 1630 sub 28 - cat. C/6 - Via dei Del Dente - mq. 30 - p. T

mapp. 1630 sub 26 - cat. CO - Via dei Del Dente - p. T

con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c." ..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto



Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Piazzola sul Brenta, via dei Del Dente n. 49/l.

Trattasi della **piena proprietà** di una casa singola sviluppata su due piani fuori terra, dotata di garage e scoperto esclusivo con piscina, contestualizzata all'interno di un recente complesso residenziale denominato "Residence del sole".

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonché accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali



- identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 22 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
 - ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

6.3. UBICAZIONE

Comune di Piazzola sul Brenta (PD), via Dei del Dente n. 49/l.

6.4. QUALITÀ

Casa singola sviluppata su due piani fuori terra, dotata di garage e scoperto esclusivo con piscina, il tutto contestualizzato all'interno di un recente complesso residenziale denominato "Residence del sole".

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:



Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
1630	27	via dei Del Dente snc	T-1	A/7	3	11 vani	277 m ²	€ 1.278,23
1630	28	via dei Del Dente snc	T	C/6	2	30 m ²	35 m ²	€ 71,27
1630	26	via dei Del Dente snc	T	B.C.N.C. (cortile comune ai subb. 27 e 28)				

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub: all. n. 1, visure storiche per immobile:

all. da n. 2 a n. 4 e planimetrie catastali: all. nn. 5-6);

costituente uno dei cinque fabbricati eretti sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31, mapp. 1630 di are 40.98, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).

Fanno parte del lotto le comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali, in particolare, la strada d'accesso comune identificata al Catasto Fabbricati col mapp.

1630 sub 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

6.6. CONFINI (secondo il catasto fabbricati):

Nord: mapp. 1128; Est: mapp. 1128 e 1645; Sud ed Ovest: mapp. 1630 sub. 1.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di una casa singola sviluppata su due piani fuori terra, dotata di garage e scoperto esclusivo con piscina, inserita all'interno di un recente complesso residenziale denominato "Residence del sole", raggiungibile da una strada d'accesso privata ortogonale alla principale via dei Del Dente che collega il vicino centro storico comunale ove sono presenti i principali servizi.

La costruzione, eretta all'inizio del secolo corrente, è parte di un intervento urbano più esteso che coinvolge la realizzazione di cinque fabbricati, di cui quello monofamiliare oggetto di analisi, nonché quattro di tipo bifamiliare, aventi le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali, posti a ritroso di un sipario consolidato, a complemento del tessuto urbano esistente, in cui una sequenza di costruzioni a bassa densità edilizia di destinazione residenziale accompagna il percorso viario.

Il compendio disegna un comparto geografico in cui un primo edificio, posizionato nei pressi dell'accesso comune dalla pubblica via, cede il passo ad una sequenza di quattro corpi di fabbrica regolarmente cadenzati posizionati a ovest dell'area.

Il fabbricato corrispondente al presente lotto, il primo partendo da est, posto a ponente del sedime esclusivo, corrispondente alla partizione terminale a nord-est del complesso, possiede un impianto planimetrico regolare con il lato maggiore in direzione longitudinale. L'impianto compositivo prevede la suddivisione in tre porzioni che si rivelano nell'alzato, dal trattamento parietale che alterna le superfici integgiate a quelle rivestite con mattoni a vista, in cui la parte centrale, di maggiore altezza, intercala quelle laterali leggermente rientranti. L'abitazione è incorniciata entro lo scoperto esclusivo circostante di mq 700,00 circa interamente recintato, occupato dal giardino piantumato interrotto dai camminamenti pavimentati, ove a nord-est è altresì presente una piscina scoperta di mq 77,00 circa, con circostante area attrezzata. Sul confine nord è altresì presente un manufatto ligneo di mq 27,00 circa adibito a ricovero attrezzi (foto da n. 1 a n. 6).

L'edificio rispecchia la tipologia edilizia tradizionale del periodo di costruzione: struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio con intercapedine isolante; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con



manto in coppi, lattoneria in rame, intonaci esterni al civile.

L'abitazione è accessibile dagli ingressi pedonale e carraio muniti di cancello telecomandato che interrompono la recinzione sul lato ovest, collegandosi con il viale d'accesso comune ed ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **piano terra** (altezza interna h. 270): soggiorno con scala elicoidale per l'accesso al piano superiore (foto nn. 7-8), cucina (foto n. 9), disimpegno (foto n. 10) e bagno (foto n. 11), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 119,30 circa; più un profondo portico sul lato ovest provvisto di serramenti della superficie di mq 18,70 circa, due logge di complessivi mq 4,30 circa, una veranda lignea (foto n. 22) sul lato est di mq 44,60 circa, nonché il garage doppio con lavanderia (foto nn. 12-13) della superficie di mq 34,50 circa;
- **piano primo** (altezza interna h. 270): disimpegno centrale (foto n. 14), tre camere di cui due mansardate e quella padronale provvista di bagno privato e guardaroba, studio ed il bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 152,60 circa; più cinque logge con pavimento ceramico e parapetti in muratura di complessivi mq 21,60 circa (foto esemplificative da n. 15 a 21).

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in ceramica (cucina, bagni sui due livelli, garage), parquet in legno (soggiorno, disimpegno e camere), pietra e acciaio (scala);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno di colore bianco;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri anch'essi in legno;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia d, discreta componentistica dotato di quadro elettrico salvavita;



impianto di riscaldamento e raffrescamento: a gas metano, con generatore a condensazione posto nel locale lavanderia e pannelli radianti a pavimento.

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e rubinetteria con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento.

I luoghi al momento dell'ispezione si sono presentati in discreto stato manutentivo.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato:

- sul mapp. 1630 sub. 27 (abitazione), risulta in essere un contratto di locazione ad uso commerciale datato 31.10.2017 registrato a Cittadella il 23.11.2017 al n. 2256 serie 3 (cfr. all. n. 9), stipulato ed a favore della società

Validità sei anni, con decorrenza dal 01.11.2017 e scadenza il 31.10.2023, tacitamente rinnovabile per lo stesso periodo salvo disdetta di una delle parti.

Il canone annuo di locazione è fissato in mensili € 500,00 (cinquecento/00) oltre all'addebito mensile forfettario di € 100,00 per le spese varie di gestione.

Nel contratto è altresì specificato che l'immobile dovrà essere esclusivamente destinato ad uso ufficio ed erroneamente l'unità immobiliare in oggetto è stata indicata come appartenente alla categoria catastale A/10 ossia ufficio, anziché A/7 (abitazione in villini) come effettivamente risulta essere;

- i mapp.li 1630 sub. 26 e sub. 28, sono privi di contratti di locazione in essere.

IN MERITO, si evidenzia che durante il sopralluogo i luoghi si sono tutti presentati come adibiti ad abitazione e non ad uso ufficio (vedi anche documentazione fotografica allegata), di fatto il lotto è interamente occupato dal proprietario sig. _____ che ci risiede con la sua famiglia.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente si è potuto accertare:

- che il complesso residenziale comprendente il fabbricato corrispondente al presente lotto risulta costruito con P.D.C. n. 2004/110 prot. n. 3662 del 09.04.2005 (cfr. all. n. 10);
- che in seguito veniva rilasciato P.D.C. n. 2006/79 prot. n. 7578 del 21.07.2006 per la *“realizzazione di una piscina e di una pompeiana a servizio del fabbricato residenziale”* (cfr. all. n. 11);
- che veniva poi presentata D.I.A. n. 20/2007 del 09.02.2007 in variante all'originario P.D.C. n. 2004/110 del 14.04.2005 per le modifiche interne del fabbricato di cui al presente lotto (cfr. all. n. 12);
- che successivamente veniva presentata Richiesta di agibilità n. AB 24/07, prot. n. 3608 del 03.04.2007 (cfr. all. n. 13) da ritenersi rilasciata per la maturazione dei termini di legge per la formulazione del silenzio assenso;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:
 - la scala interna risulta difforme rispetto alla rappresentazione del progetto autorizzato;
 - il portico è stato dotato di serramenti divenendo a tutti gli effetti un vano chiuso;
 - la pompeiana prevista dal progetto autorizzato è stata sostituita da una veranda lignea di differente conformazione geometrica;



- la pavimentazione sul lato sud della piscina risulta rialzata rispetto a quanto autorizzato;
- per il manufatto ligneo presente a nord dello scoperto non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo ed è quindi da ritenersi abusivo.

8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio competente è emerso che:

- la scala interna e la pavimentazione rialzata della piscina potranno essere legittimate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento della relativa oblazione attualmente definibile in € 1.000,00.
Per tale incombenza si quantifica un costo forfettario di € 5.000,00 circa comprensivo di spese tecniche.
- la trasformazione della pompeiana in veranda e l'aggiunta dei serramenti al portico, comportanti un aumento del volume urbanistico, pur non escludendo che possano essere parzialmente sanati, saranno considerati in questa sede da rimuovere, ripristinando il luoghi secondo il progetto autorizzato.
- il manufatto ligneo che non possiede i requisiti di legge per poter essere sanato dovrà anch'esso essere rimosso.

Per le suddette spese di demolizione e smaltimento si quantifica un costo forfettario di € 20.000,00 circa.

È parere del C.T.U. che il lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

* * * * *

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Congiuntamente al perfezionamento amministrativo dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, il cui costo si ritiene possa essere compreso tra quelli relativi alla regolarizzazione amministrativa quantificati nel precedente capitolo.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di Piano dei Interventi (P.I.) aggiornato con accordo di programma approvato con DPP n. 128 del 30.08.2019 e con variante n. 5/2019 approvata DCC n. 42 del 30.09.2019. Secondo tale strumento urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato corrispondente al presente lotto ricade in ZONA C1/30 "Struttura consolidata, confermata, nella quali sono consentiti interventi di completamento e riqualificazione" (cfr. stralcio di tavole di P.I.: all. n. 14), disciplinata principalmente dagli art. nn. 32 e 34 delle relative N.T.O.. L'area ricade parzialmente in: "Trama della rete stradale storica *"Piano Camerini"* disciplinata dall'art 31 delle N.T.O. ed in "vincoli idrogeologici e di mitigazione idraulica" disciplinata dall'art 21 e 21/B delle N.T.O. (cfr. stralcio N.T.O.: all. n. 15 e stralcio Repertorio normativo: all. n. 16).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

* * * * *

11. PROVENIENZA

I beni costituenti il presente lotto sono pervenuti al sig.
coniugato in regime di separazione dei beni, dalla società

con Atto di Compravendita n. 28362 di rep. del 04.10.2007 a rogito notaio
Nicoletta Spina di Padova (cfr. all. n. 17), registrato a Padova 2 il 08.10.2007 al
n. 18272 serie 1T e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR. II. il
09.10.2007 ai nn. 52914/27607.

Alla suddetta società tali beni sono pervenuti dalla società
con Atto di trasformazione di società n. 2172 di rep. del 20.12.2005 a rogito notaio
Laura Mazzari di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR. II. il
02.01.2006 ai nn. 100/71.

Alla società

con Atto di conferimento in società n. 1812 di rep. del 16.09.2005 a rogito notaio
Laura Mazzari di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 28.09.2005
ai nn. 45887/24597.

Alla suddetta società i beni sono pervenuti, dai sig.ri

-

-

ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in regime di comunione legale dei
beni, con Atto di compravendita n. 33195 di rep. del 06.04.2005 a rogito notaio



Maria Gabriella Ronca di Cittadella, trascritto a Padova presso la Conservatoria RR. II. il 15.04.2005 ai nn. 17019/9658.

Da ben oltre il ventennio di suddetti signori erano proprietari dei beni avendoli acquisiti dai sig.ri

-

con Atto di compravendita n. 10754 di rep. del 25.01.1982 a rogito notaio Cesare Corradi di Piazzola sul Brenta, trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 19.02.1982 ai nn. 3253/2818.

12. SERVITU' E VINCOLI

Per quanto indicato all'interno dell'atto di provenienza, il presente lotto è gravato da servitù, derivanti dalla progettazione degli edifici e dalla loro vendita frazionata, in particolare quella per servizi e sottoservizi interessanti anche i cortili di pertinenza esclusiva alle singole unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso.

Il lotto inoltre è gravato da:

- servitù per consentire l'accesso ed il recesso dalla pubblica via Dei Del Dente al terreno censito al Catasto Terreni, Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. 31, mapp. 1558, nonché l'onere di esercizio e manutenzione della sede di tale servitù, il tutto costituito con Atto n. 17178 di rep. del 18.01.2007 a rogito notaio Marco Silva di Rubano, debitamente registrato e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR. II. il 26.01.2007 ai nn. 4540/2596.
- vincolo ai sensi della legge 24 maggio 1989 n. 122 art. 9 costituita con Atto n.



33193 di rep. del 06.04.2005 a rogito notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella, ivi registrato il 11.04.2005 al n. 268 Atti privati e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR. II. il 29.04.2005 ai nn. 19214/10784, relativo alla destinazione d'uso del garage, nonché alla pertinenzialità obbligatoria tra l'abitazione ed il garage che non potrà essere alienato separatamente.

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 13.03.2020: all. n. 18).

13.1 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 60005 R.G. e 31354 R.P. del 21.11.2007

a favore:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

a carico:

titolo: costituzione di fondo patrimoniale con atto del 15.11.2007

n. 5103/3548 di rep. a rogito notaio Laura Mazzari;

beni colpiti: Comune di Piazzola sul Brenta, Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 9:

mapp. 1630 sub. n. 27, natura A/7;

mapp. 1630 sub. n. 28 natura C/6;

mapp. 1630 sub. n. 26 natura CO;

diritto: piena proprietà.

nn. 24693 R.G. e 15572 R.P. del 20.06.2019

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.06.2019 rep.

n. 2715/2019 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Piazzola sul Brenta, Catasto Fabbricati, Fg. 31:

mapp. 1630 sub. n. 27, natura A/7;

mapp. 1630 sub. n. 28 natura C/6;

mapp. 1630 sub. n. 26 natura CO;

diritto: piena proprietà.

13.2 ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 52915 R.G. e 12796 R.P. del 09.10.2007

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
04.10.2007 n. 28363/3789 di rep. a rogito notaio Nicoletta Spina di
Padova, per la somma di € 300.000,00 e la durata di anni 15;

somma iscritta: complessivamente € 600.000,00

beni colpiti: Comune di Piazzola sul Brenta, Catasto Fabbricati, Fg. 31:

mapp. 1630 sub. n. 27, natura A/7;

mapp. 1630 sub. n. 28 natura C/6;

mapp. 1630 sub. n. 26 natura CO;

diritto: piena proprietà.

nn. 33773 R.G. e 6282 R.P. del 04.10.2016

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca della riscossione del 29.09.2016 n.
1364/7716 di rep., per la somma di € 92.643,67;

somma iscritta: complessivamente € 185.287,34

beni colpiti: Comune di Piazzola sul Brenta, Catasto Fabbricati, Fg. 31:

mapp. 1630 sub. n. 27, natura A/7;

mapp. 1630 sub. n. 28 natura C/6;

diritto: piena proprietà.

14. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:



Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.). All'intero stimato verrà detratto il costo relativo alla regolarizzazione amministrativa e catastale nonché applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15% circa.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari, nonché analizzando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella narrativa che precede.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni residenziali di zona oscillano alla data della perizia nel range di 900,00-1.100,00 euro/mq; che si possono considerare applicabili al caso di specie.

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.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati catastali e di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra	mq	119.30 x 1,00	=	mq	119,30
- logge p. terra	mq	4.30 x 0,35	=	mq	8,51
- portico p. terra	mq	18.70 x 0,35	=	mq	6,55
- abitazione p. primo	mq	152.60 x 1,00	=	mq	152.60
- logge p. primo	mq	21.60 x 0,35	=	mq	7,56
- garage p. terra	mq	34,50 x 0,50	=	mq	20,70
- tettoia	mq	44.60 x 0,35	=	mq	15,61
- piscina scoperta	mq	77.00 x 0,40	=	mq	30.80
- scoperto esclusivo	mq	700,00 x 0,05	=	mq	35,00
sommano				mq	396,63

STIMA DELL'INTERO: € 375.000,00.

(diconsi Euro trecentosettantacinquemilavirgolazero).

Il valore del lotto è determinato dal valore dell'intero, detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale quantificate in € 25.000,00, nonché applicato il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, che nel caso di specie è del 15% circa.

STIMA DEL LOTTO: (€ 375.000,00 – € 25.000,00) – 15% = € 297.500,00.

Arrotondabili ad € 300.000,00.

(diconsi Euro trecentomilavirgolazero).

15. CONGRUITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Innanzitutto, si rileva come il canone di locazione commerciale in essere sia impropriamente per uso ufficio, mentre i luoghi sono autorizzati e si presentano come abitazione monofamiliare. Pertanto anche la sua durata, se riferita alla destinazione effettivamente in essere, dovrebbe normalmente essere di anni quattro tacitamente rinnovabili per pari periodo anziché di anni sei più sei.

In ogni caso, il contratto prevede un canone mensile di € 500,00, pari ad € 1,69/mq circa.

I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, esprimono i seguenti valori unitari per la zona di riferimento:

- spazi a destinazione direzionale in normale stato di conservazione € 4,70/mq ad € 5,90/mq;
- spazi a destinazione residenziale – ville e villini in normale stato di conservazione € 4,10/mq ad € 4,60/mq.

In aderenza ai suddetti parametri il canone di locazione, per spazi a destinazione:

- direzionale dovrebbe partire da un importo minimo di € 1.380,00 circa per arrivare ad un massimo di € 1.740,00 circa;

- residenziale dovrebbe partire da un importo minimo di € 1.200,00 circa per arrivare ad un massimo di € 1.350,00 circa;

entrambi pertanto di gran lunga superiore a quello applicato.

Si ritiene infine, che essendo l'immobile di recente costruzione ed in un discreto stato manutentivo, un eventuale valore locativo, potrebbe collocarsi verso i valori unitari massimi.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene pertanto che il contratto di locazione in essere (a prescindere dalla destinazione d'uso residenziale o direzionale), **non si possa**

ritenere congruo.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 16 marzo 2020

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



16. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
Allegato n. 5 Planimetria catastale;
Allegato n. 6 Planimetria catastale;
Allegato n. 7 Estratto di mappa;
Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
Allegato n. 9 Contratto di locazione commerciale;
Allegato n. 10 P.d.C. n. 2004/110, prot. n. 3662 del 09.04.2005;
Allegato n. 11 P.d.C. n. 2006/79, prot. n. 7578 del 21.07.2006;
Allegato n. 12 D.I.A. n. 20/2007 del 09.02.2007;
Allegato n. 13 Richiesta di agibilità;
Allegato n. 14 Stralcio Tavola di P.I.;
Allegato n. 15 Stralcio delle N.T.O. di P.I.;
Allegato n. 16 Stralcio Repertorio Normativo del P.I.;
Allegato n. 17 Provenienza, Atto di Compravendita;
Allegato n. 18 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II..
