

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 217/2020 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Micol Sabino

Promossa da

.....
A. con sede in Siena, piazza Salimbeni n.
....., che agisce per il t. con sede in Siena,
.....
ppresentata e difesa dall'a
..... n studio in Padova, Galleria Trieste n. 5

Contro

..... na
.....
entrambi residenti ad Agna (PD), via Mingoni n. 13.

Prossima Udienza: 04/10/2021

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia BONELLI**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato Tribunale al n. 2818.

via Santa Bertilla, 14 - 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali attuali	pag. 5
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 8
▪ Confini	pag. 8
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 9
LOTTO 1) Agna	pag. 10
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 10
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 10
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti b. - f. - h.)	pag. 16
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.) regime patrimoniale (punto d.)	pag. 17
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 18
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 19
▪ STIMA del valore del Lotto 1	pag. 21
LOTTO 2) Correzzola	pag. 24
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 24
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 24
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti b. - f. - h.)	pag. 28
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.) regime patrimoniale (punto d.)	pag. 30
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 31
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 32
▪ STIMA del valore del Lotto 2	pag. 34
INDICE degli allegati/Note	pag. 37

PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Micol Sabino quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico il giorno 22/01/2021 mediante sottoscrizione in Cancelleria del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale dei seguenti Titoli di Provenienza:

quanto agli immobili nel Comune di Agna (PD) (C.F.: Fig. 11, mapp. 176, subb. 3-4-5-6 e C.T.: Fig. 11, mapp. 176):

- Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni, Notaio Stefano Zanellato di Conselve (PD), Rep. n. 25012 del 05/10/2005, trascritto a Padova il 12/10/2005 ai nn. Rg./Rp. 48588/25932;

- Atto di Compravendita, Notaio Federico Magliulo allora di Conselve (PD), Rep. n. 31037 del 24/03/1999, trascritto a Padova il 25/03/1999 ai nn. Rg./Rp. 8989/6003;

quanto agli immobili nel Comune di Correzzola (PD) (C.F.: Fig. 31, mapp. 254, sub. 2 e C.T.: Fig. 31, mapp. 254):

- Atto di Compravendita, Notaio Stefano Zanellato di Conselve (PD), Rep. n. 25395/10716 del 30/11/2005, trascritto a Padova il 13/12/2005 ai nn. Rg./Rp. 59337/31720.

Copia di detti Atti viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente Stimatrice veniva contattata dall'avv. Sara Barollo, Custode nominato, che, mezzo email del 26/02/2021, inviava verbale suo sopralluogo contenente i contatti degli esecutari; con comunicazione email del 9 marzo 2021, il Custode indicava una sicura

sospensione dell'esecuzione per alcuni fra i beni pignorati costituenti casa d'abitazione (immobili nel Comune di Agna), altresì, che non vi fossero possibilità imminenti di rientro da parte del debitore. In data 03/05/2021 il G.E. disponeva la sospensione ex art. 54 ter L. n. 27/2020 limitatamente al bene in Comune di Agna (sospensione fino al 30/06/21). La stimatrice contattava il debitore sign _____ per concordare la visita/sopralluogo peritale presso il bene pignorato diverso da casa d'abitazione, ovvero il Capannone sito a **Correzzola (PD), via San Francesco, 20/B**; la visita veniva regolarmente effettuata il giorno **28 aprile 2020 alle ore 10.30**: la scrivente, alla presenza del debitore sign _____ ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto eseguendo alcuni rilievi fotografici e metrici; altresì invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.

Il Perito, a seguito di accordi intercorsi per le vie brevi con il debitore e sentito il Custode, compiva sopralluogo presso i beni pignorati siti in **Agna, via Mingoni n. 13 angolo via Alcide De Gasperi**, il giorno **7 luglio 2021 alle ore 12.00**: il sopralluogo si svolgeva regolarmente alla presenza dell'esecutato sign _____ e del Custode; la sottoscritta ispezionava i beni pignorati ed il loro contesto, effettuava riprese fotografiche e verifiche metriche, invitava il debitore a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova con Rep. n. 2444 il 31/08/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 22/09/2020 ai nn. R.g./R.p. 31202/20183, a Favore di _____, _____ con sede in Siena (SI), c.f.: 00884060526, _____ c.f.: _____ f.: _____

SLMMST65B42A075E, i beni sono catastalmente descritti come segue:

*"A) La piena proprietà per la quota di ½ _____ per la quota di ½ di _____
_____ dei seguenti beni immobili:*

_____ Comune di Agna (PD), NCEU, foglio 11, mapp. 176, sub 5, cat. C/6, consistenza 18 mq, Via Alcide De Gasperi n. 15, piano T;

- Comune di Agna (PD), NCEU, foglio 11, mapp. 176, sub 6, cat. C/6, consistenza 21 mq, Via Alcide De Gasperi n. 15, piano T;
- Comune di Agna (PD), NCEU, foglio 11, mapp. 176, sub 4, cat. A/7, consistenza 10 vani, Via Alcide De Gasperi n. 15, piano T-1;
- Comune di Agna (PD), NCEU, foglio 11, mapp. 176, sub 3, categoria CO;
- Comune di Agna (PD), NCT, foglio 11, mapp. 176, categoria EU, consistenza 7 are 80 centiare;

B) La piena proprietà c o dei seguenti beni immobili:

- Comune di Correzzola (PD), NCEU, foglio 31, mapp. 254, sub 2, cat. D/8, Via S. Francesco, piano T;
- Comune di Correzzola (PD), NCT, foglio 31, mapp. 254, categoria EU, consistenza 57 are 16 centiare;

Il tutto con confini meglio precisati in mappa. Salvo altri e più precisi."

La Nota di Trascrizione del Pignoramento indica a favore del creditore procedente il **diritto di Proprietà** per la **quota di 1/1** sugli immobili di cui ai suddetti punti A) (immobili ad Agna) e B) (immobili a Correzzola) ad eccezione dell'immobile: Comune di Correzzola (PD), CT, foglio 31, mapp. 254, Ente Urbano di are 57,16 per il quale è, invece, indicato il diritto di Proprietà ma non definita la quota.

Nell'Istanza di Vendita del 13/10/2020 si chiede *"che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Voglia fissare l'udienza di comparizione delle parti e disporre la vendita all'asta dei beni immobili sottoposti a pignoramento con atto notificato in data 10/08/2020 ex art. 143 c.p.c. agli esecutati e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/9/2020 ai numeri 31202 R.G. e 20.183 R.P.,;"*.

Identificativi catastali attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

IMMOBILI ad AGNA (di cui al Punto "A" dell'Atto di Pignoramento):

Catasto Fabbricati: Comune di Agna (PD), Foglio 11 - mappale 176:

- **sub. 5** - Categoria C/6 (autorimessa e/o garage) - Classe 2 - Consistenza 18 mq - Superficie Catastale Totale 23 mq - Rendita Euro 33,47 - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 15

piano: T. L'unità riviene da: VARIAZIONE del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 SCORPORO PARTI COMUNI (n. 10128.1/1999) dagli ex mapp. 176 sub. 1 e mapp. 176 sub. 2 del foglio 11. Altre Variazioni: Variazione Toponomastica del 05/10/2018 prot. n. PD0157618 in atti dal 05/10/2018 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 78930.1/2018); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica del 24/01/2011 prot. n. PD0022669 in atti dal 24/01/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 4297.1/2011).

- **sub. 6** - Categoria C/6 (autorimessa e/o garage) - Classe 1 - Consistenza 21 mq - Superficie Catastale Totale 26 mq - Rendita Euro 32,54 - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 15 piano: T. L'unità riviene da: VARIAZIONE del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI mapp. 176/4 e mapp. 176/5 del foglio 11 (n. 10127.1/1999). Altre Variazioni: Variazione Toponomastica del 05/10/2018 prot. n. PD0157619 in atti dal 05/10/2018 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 78931.1/2018); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica del 24/01/2011 prot. n. PD0022671 in atti dal 24/01/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 4298.1/2011).

- **sub. 4** - Categoria A/7 (abitazioni in villini) - Classe 1 - Consistenza 10 vani - Superficie Catastale Totale 214 mq, Totale escluse aree scoperte 208 mq - Rendita Euro 1.058,74 - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 15 piano: T-1. L'unità riviene da: VARIAZIONE del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 SCORPORO PARTI COMUNI (n. 10128.1/1999) dagli ex mapp. 176 sub. 1 e mapp. 176 sub. 2 del foglio 11. Altre Variazioni: Variazione Toponomastica del 05/10/2018 prot. n. PD0157617 in atti dal 05/10/2018 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 78929.1/2018); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica del 24/01/2011 prot. n. PD0022668 in atti dal 24/01/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 4296.1/2011).

Le tre unità immobiliari sopra indicate risultano catastalmente intestate come segue:

..., la Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
..., la Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- **sub. 3** - Categoria CO (corte e/o cortile) - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 15 piano: T. L'unità riviene da: VARIAZIONE del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 SCORPORO PARTI

COMUNI (n. 10128.1/1999) dagli ex mapp. 176 sub. 1 e mapp. 176 sub. 2 del foglio 11.

Altre Variazioni: Variazione Toponomastica del 05/10/2018 prot. n. PD0157616 in atti dal 05/10/2018 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 78928.1/2018); Variazione Toponomastica del 24/01/2011 prot. n. PD0022667 in atti dal 24/01/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 4295.1/2011).

Per questa unità immobiliare, catastalmente: nessun soggetto intestato.

Tutte le suddette unità insistono sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Agna (PD)**, **Foglio 11 - mappale 176**, Ente Urbano, Superficie 7 are, 80 ca, che riviene tramite FRAZIONAMENTO del 06/12/1976 in atti dal 29/09/1979 (n. 155) dall'ex Fg. 11, mapp. 126 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie Ha 1.62.28; catastalmente intestato dal 24/03/1999: a

la Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/1979, a

la Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/1979.

IMMOBILI a CORREZZOLA (di cui al Punto "B" dell'Atto di Pignoramento):

Catasto Fabbricati: Comune di **Correzzola (PD)**, **Foglio 31 - mappale 254 - sub. 2** - Categoria D/8 (fabbricati per attività commerciale) - Rendita Euro 3.496,00 - VIA SAN FRANCESCO piano: T. Variazioni precedenti: unità immobiliare derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE dell'08/07/2015 - CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015) dall'ex Sez. C, Fg. 7, mapp. 254, sub. 2, a sua volta derivante da VARIAZIONE del 26/09/2005, prot. n. PD0238436 in atti dal 26/09/2005 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52215.1/2005) dall'ex Sez. C, Fg. 7, mapp. 254.

Attuale intestazione catastale: ad

la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione commerciale eretto sul terreno censito al:

Catasto Terreni: Comune di **Correzzola (PD)**, **Foglio 31 - mappale 254**, Ente Urbano, Superficie 57 are, 16 ca. Variazioni precedenti: immobile derivante da Tipo mappale del 16/05/2002, prot. n. 140383 in atti dal 16/05/2002 (n. 4629.1/2002) dall'ex catasto

terreni, Fg. 31, mapp. 254, semin arbor, classe 5 di are 57.16. Per questo immobile, catastalmente: nessun intestato poiché ente urbano.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure Correzzola del 23/01/2021 del 26-27/04/2021 – visure Agna del 02/07/2021).

Si evidenzia che la piena proprietà sul bene immobile citato nell'Atto di pignoramento quale: *"Comune di Correzzola (PD), NCT, foglio 31, mapp. 254, categoria EU, consistenza 57 are 16 centiare"* non è estesa su tutta detta superficie, bensì è limitata alla porzione della stessa distinta dal mapp. 254 sub. 2 del fg. 31 del Catasto Fabbricati. Per gli immobili in Agna la piena proprietà sul bene immobile citato nell'Atto di pignoramento quale: *"Comune di Agna (PD), NCT, foglio 11, mapp. 176, categoria EU, consistenza 7 are 80 centiare"* è, invece, da intendersi estesa a tutta la superficie del mappale.

Confini

Gli immobili in **Agna confinano:**

C.T.: Comune di Agna, Foglio 11 - Mappale 176 confina a nord con via Mingoni; ad est e a sud rispettivamente con mapp. 39 e mapp. 175 sui quali sono eretti edifici simili di altra proprietà; ad ovest con via Alcide De Gasperi.

C.F.: Comune di Agna, Foglio 11 - Mappale 176 subb. 4 e 5 (abitazione e garage) formano un unico corpo di fabbrica posto sul baricentro del lotto di pertinenza, dunque circondato dal cortile pertinenziale distinto dal **sub. 3** (che rappresenta tutta l'area scoperta di cui al mapp. 176); il garage di cui al **sub. 6** è un corpo di fabbrica posto nell'angolo sud/est del lotto di pertinenza (mapp. 176) a confine con i suddetti mapp.li 39 e 175.

Gli immobili in **Correzzola confinano:**

C.T.: Comune di Correzzola (PD), Foglio 31 - mappale 254 confina a nord con fascia scoperta (parcheggio e viabilità) di cui al mapp. 270 e con piccola area di cui al mapp. 271 sulla quale insiste una cabina enel: dette aree separano il mapp. 254 da via San Francesco; ad est con terreno scoperto di cui al mapp. 26 di altra ditta; a sud con area scoperta di cui ai mapp.li 309 e 310 di altra ditta; ad ovest con mapp. 253 che rappresenta cortile di altro capannone di diversa proprietà. Mappali tutti dello stesso foglio 31.

C.F.: Comune di **Correzzola (PD)**, **Foglio 31 - mappale 254 sub. 2**, porzione nord di edificio commerciale di tipo capannone al piano terra con annesso cortile esclusivo, confina: a sud e a ovest con l'altra unità immobiliare che compone l'edificio, di diversa proprietà (sub. 3); a nord, verso strada, con area scoperta destinata a parcheggio e verde pubblico distinta dal mapp. 270 e con piccola area ove è eretta una cabina elettrica identificata dal mapp. 271; ad ovest con terreno agricolo di cui al mapp. 26 di altra proprietà.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

La presente procedura colpisce beni immobili siti ad Agna (PD) e a Correzzola (PD), come elencati e catastalmente descritti; per la loro ubicazione in due differenti località, per quanto appurato con indagini, accertamenti e sopralluoghi, il Perito ritiene conveniente procedere alla vendita dei beni pignorati in **n. 2 Lotti** distinti, come segue:

LOTTO 1) Agna:

Intera Proprietà, suddivisa fra gli e: a per la quota di 1/2 ciascuno, di unità immobiliari site in Comune di **Agna (PD)**, **via Mingoni n. 13** angolo via Alcide De Gasperi, che insieme compongono un'**Abitazione di tipo villino** sviluppantesi parte al piano semi-interrato, parte al piano terra, parte al piano rialzato, parte al piano primo (censita al **C.F.** dello stesso Comune: Fig. 11, mapp. 176 **sub. 4**) **con due pertinenziali garage** al piano terra (censiti al **C.F.** dello stesso Comune: Fig. 11, mapp. 176 **subb. 5 e 6**: il primo integrato nel corpo di fabbrica del vilino stesso, l'altro costituente un fabbricato discostato) e **con pertinenziale cortile** (censito al **C.F.** dello stesso Comune: Fig. 11, mapp. 176 **sub. 3**); detti immobili insistono tutti sull'area distinta al C.T. dello stesso Comune: Fig. 11, mapp. 176, E.U. di are 7.80 (immobili di cui al punto "A" dell'atto di pignoramento).

LOTTO 2) Correzzola:

Intera Proprietà in capo all'esecutato di una **Porzione indipendente di edificio di tipo capannone a destinazione d'uso commerciale con pertinenziale cortile esclusivo**, sita nel Comune di **Correzzola (PD)**, **via San Francesco n. 20/B**, censita al **C.F.** dello stesso Comune: Fig. 31, mapp. 254 **sub. 2**, eretta su parte dell'area distinta al C.T. dello stesso Comune: Fig. 31, mapp. 254, E.U. di are 57.16. Detta porzione immobiliare comprende: magazzino, locale vendita, ufficio, locali accessori oltre ad annesso cortile esclusivo (immobili di cui al punto "B" dell'atto di pignoramento).

LOTTO 1) Agna:

Abitazione di tipo villino ai piani semiinterrato - terra - rialzato – primo, con garage al piano terra, con altro pertinenziale fabbricato a garage al piano terra e con cortile, sita ad Agna (PD), via Mingoni n. 13 angolo via Alcide De Gasperi (C.F. Fg. 11, mapp. 176 subb. 4, 5, 6 e 3)

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

I beni pignorati, abitazione di tipo villino ai piani semiinterrato - terra - rialzato – primo, con due pertinenziali garage al piano terra e con pertinenziale cortile, si trovano ad **Agna (PD), via Mingoni n. 13**; insistono su un lotto, d'angolo tra via Mingoni e via Alcide De Gasperi, che fa parte di un centrale rione residenziale sviluppantesi a nord della SP5 via Pietra/via Roma, in prossimità della sede municipale. I beni distano circa 300 metri a nord/ovest dal Municipio di Agna, circa mezzo Km da piazza Roma e un km dalla Chiesa; entro il raggio di un Km dai beni sono ubicati servizi ed urbanizzazioni: ristoranti, market, attività commerciali, farmacia, poste, banca, centri parrocchiali/ricreativi, impianti sportivi, medico, stazione dei carabinieri, scuole, verde pubblico, parcheggi, ecc..

In prossimità dei beni, via Mingoni, così come anche via De Gasperi, si presenta: asfaltata, a due corsie (una per senso di marcia) con marciapiede alberato, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici nonché di area a verde pubblico attrezzato a parco giochi; verso di essa affacciano perlopiù edifici residenziali unifamiliari di due piani fuori terra, degli anni '70 o poco più recenti. Servizi ed urbanizzazioni risultano sufficienti e vicini ai beni.

Il lotto di pertinenza dei beni, mapp. 176, è di forma pressoché rettangolare ed è interamente recintato; lungo i lati nord ed ovest, rispettivamente su via Mingoni e su via De Gasperi, è posta la recinzione principale con cancelli d'accesso: un cancello pedonale ed uno carraio si trovano sulla recinzione nord verso via Mingoni, un cancello carraio è posto sulla recinzione ovest per l'accesso da via De Gasperi.

L'unità abitativa di cui al sub. 4 assieme al garage sub. 5 compongono un unico edificio posto al centro del lotto di pertinenza, circondato dal cortile distinto dal sub. 3; il garage di cui al sub. 6 è un corpo di fabbrica collocato nell'angolo sud/est del lotto di pertinenza (mapp. 176) a ridosso del confine con altre proprietà.

Descrizione dei beni allo stato attuale

L'edificazione del fabbricato unifamiliare di tipo villino con garage (subb. 4 e 5) risale alla fine degli anni '70, quella del pertinenziale corpo di fabbrica a garage (sub. 6) è invece un

po' più recente ovvero fine anni '80. Il villino è stato oggetto di parziale ed incompleta ristrutturazione nel 2007.

L'**edificio abitativo di tipo villino con garage (sub. 4 e sub. 5)** (foto da 1 a 13 e da 17 a 38), posto pressoché al centro del lotto, mapp. 176, ha impianto di base a forma di rettangolo con i lati lunghi paralleli a via Mingoni; la facciata principale, ove è posto l'ingresso, è rivolta a sud, parte opposta alla via. Volumetricamente l'edificio si compone di due porzioni est ed ovest unite tra loro, di superficie coperta quasi uguale, ma che si sviluppano su piani diversi l'una rispetto all'altra: la porzione est si sviluppa ai piani terra e primo, quella ovest ai piani semi-interrato e rialzato; entrambe sono coperte da un tetto a padiglione non praticabile. L'edificio ha facciate lineari con forometrie rettangolari, è movimentato dalle differenti altezze, da un terrazzo che ritaglia l'angolo nord/ovest e che prosegue a sbalzo sul prospetto nord, da un porticato poco profondo con sovrastante terrazza sul lato est, da una scala esterna con sotto-scala a sud che conduce alla porta d'ingresso ubicata al piano rialzato e da due canne fumarie in muratura a nord e sud. Strutturalmente è costituito da murature perimetrali in mattoni forati di laterizio, intonacate; solai in latero-cemento; Il tetto non praticabile (a muretti e tavelloni) ha manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera verniciata di marrone. Esternamente la parte terminale dei due camini, i pilastri del portico e il parapetto della sovrastante terrazza sono rifiniti in mattoni faccia vista, le altre terrazze hanno parapetto a colonnine sagomate; le finestre sono protette da tapparelle in pvc marrone, alcune (piano terra e piano semi-interrato) da ringhiere metalliche, altre da controfinestre in alluminio anodizzato; anche la terrazza che ritaglia l'angolo nord/ovest è chiusa, a formare una veranda, da serramenti in alluminio anodizzato (tipici degli anni '70). La scala esterna d'ingresso è larga cm 130, è strutturata in calcestruzzo, è pavimentata in lastre di marmo e crea un ambiente sotto-scala con piccola porta d'accesso; le terrazze sono pavimentate con piastrelle tipo Klinker o ceramiche.

L'ingresso della casa è sul prospetto sud, preceduto dalla suddetta scala esterna, ed immette al Piano Rialzato; è chiuso da un serramento vetrato con telaio in alluminio e legno e da ulteriore portoncino in legno, che tra loro formano una piccola veranda di mq 1,60 oltre la quale si sviluppa un ampio vano destinato a ingresso, soggiorno e cucina/pranzo che misura in totale mq 42,90 ed è finestrato a sud e ovest. Dalla zona cucina si accede alla terrazza coperta angolo nord/ovest della casa (chiusa da serramenti

in alluminio anodizzato), che misura mq 9,77 e seguente terrazza a sbalzo di mq 6,00. Dal soggiorno alcuni gradini conducono al Piano Primo adibito a "zona notte" ove si trovano: disbrigo di mq 3,30, bagno di mq 5,66 finestrato a nord, camera matrimoniale di mq 16,88 finestrata ad est, camera di mq 13,68 finestrata a sud, camera di mq 11,65 finestrata a sud; vi è poi la terrazza che copre il portico a est, alla quale, però, attualmente non si accede. Dalla zona cucina, varcata una porta, si discende tramite vano scala (con sottoscala) largo cm 80 al Piano Terra dell'abitazione; qui sono dislocati vani di servizio quali: ingresso/disimpegno di circa mq 10,70 con porta verso l'esterno sul lato nord, garage (sub. 5) di mq 17,63 con portone d'ingresso lato est e due finestre lato nord; ripostiglio di mq 8,10 con finestra a sud, ripostiglio di mq 15,20 con finestra a sud. Il portone d'accesso del garage, sul lato est della casa, è preceduto dal portico con sovrastante terrazza il quale copre una superficie di mq 7,40. Dal disimpegno/ingresso al piano terra alcuni gradini consentono di discendere al Piano Semi-Interrato occupante la parte più ad ovest dell'abitazione (sotto al piano rialzato); questo piano attualmente si trova quasi interamente in uno stato che può definirsi al grezzo e che non consente una sua fruizione: in sostanza è composto da un vano privo di pavimentazioni e parti di intonaco, senza impianti e con alcuni tratti di partizioni in muratura al grezzo, che misura circa mq 36,60 e possiede finestre a sud ed ovest (integre le finestre), dal sottoscala largo cm 80, da un bagno, anch'esso in disuso, di mq 4,33. Un ultimo vano del piano semi-interrato è adibito a centrale termica, misura mq 4,20, ad esso si accede tramite piccola porta in ferro preceduta da scaletta in cemento dal marciapiede esterno, lato nord. La terrazza coperta del piano rialzato nell'angolo nord/ovest è sostenuta da un pilastro d'angolo che sorge da quota terra (quota 0.00) esternamente e copre uno spazio sottostante non fruibile stante la ridotta altezza (circa ml 1,30) ma che genera, insieme alla terrazza coperta stessa, una cubatura peraltro non autorizzata. Anche il porticato ad est e la scala esterna con sottoscala costituiscono volumi non regolarizzati.

Le **altezze interne** dei vari piani della casa sono: Piano Rialzato H ml 2,75 e terrazza coperta H ml 2,78; Piano Primo H ml 2,77; Piano Terra H ml 2,45 (garage sub. 5 anch'esso H ml 2,45); Piano Semi-Interrato H ml 2,35.

Le **Superfici Lorde** dell'abitazione, conteggiato per intero lo spessore delle murature interne e perimetrali, sono: **Piano Rialzato mq 57,00 + terrazza coperta mq 9,80** e terrazza a sbalzo mq 7,00; **Piano Primo mq 60,00; Piano Terra mq 60,00** di cui mq 21,00 del garage

sub. 5 + portico mq 7,40 e scala esterna con sotto-scala mq 5,00; **Piano Semi-Interrato** mq 57,00.

Le misure sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizio/autorizzative che hanno riguardato l'immobile in oggetto e, da alcune misurazioni effettuate, risultano sostanzialmente conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di difformità non significative.

L'abitazione unifamiliare presenta le seguenti **finiture interne**:

- Pareti interne: in muratura in blocchi di laterizio forato, intonacata e tinteggiata a tempera bianca o vari colori; intonacati e tinteggiati anche i soffitti.
- Pavimenti e rivestimenti interni: ai piani rialzato e primo il pavimento è in piastrelle quadrate in gres porcellanato recentemente posate, con battiscopa dello stesso materiale; al piano terra sono posate piastrelle quadrate di tonalità marrone, più datate; assente pavimentazione al piano semi-interrato; piastrelle ceramiche in gres rivestono le pareti del bagno del piano primo (fino ad h ml 2,00) e una fascia di parete della zona cottura al piano rialzato, mentre il bagno al piano semi-interrato ha pareti rivestite di piastrelle smaltate azzurre (anni '70); le scale interne tra rialzato e terra e tra terra e semi-interrato sono rivestite in marmo; la centrale termica ha pavimento in cemento.
- Serramenti interni (porte): sono in legno tamburate con maniglia color ottone; portone basculante carraio in ferro verniciato color antracite per il garage sub. 5 e in ferro stesso colore la porta esterna della centrale termica.
- Serramenti esterni (finestre): sono a due ante, con telaio in legno mordenzato chiaro e pannelli in vetro singolo, con maniglia e ferramenta in ottone; sono protette esternamente da tapparelle in pvc, controfinestre in alluminio anodizzato o grate metalliche; terrazza angolo nord/ovest chiusa da serramenti vetrati in parte apribili di alluminio anodizzato.
- Soglie e davanzali: in marmo tipo Trani.
- Sanitari dei bagni: in porcellana bianca.

L'Abitazione presenta i seguenti **impianti**:

- Ai piani rialzato e primo impianto elettrico sottotraccia con placche color oro e pulsanti in plastica nera, funzionante; al piano terra impianto elettrico sottotraccia con placche color ottone e pulsanti in plastica bianca; assente al piano semi-interrato. La casa è dotata di impianto d'allarme antifurto.

- Impianto idro-termo-sanitario: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è presente nel vano centrale termica una caldaia murale a condensazione marca "Italtherm", installata il 24/02/2021, con acqua quale fluido vettore, che utilizza la canna fumaria a nord; i terminali corpi scaldanti sono termosifoni in metallo verniciato di bianco: al piano terra appaiono come gli originari dell'epoca di costruzione, ai piani rialzato e primo sono più recenti; nessun impianto al piano semi-interrato. Dotato di impianto idrico/termico, oltre che elettrico, anche il garage sub. 5. Per la climatizzazione estiva è installato, nel corridoio della zona notte al piano primo, un condizionatore d'aria tipo split alimentato da motore esterno posizionato sotto la terrazza coperta.

Composizione architettonica, struttura e finiture edilizie/impiantistiche del villino appaiono in gran parte quelle risalenti all'epoca di costruzione (anni '70) salvo ai piani rialzato e primo, oggetto di ristrutturazione nel 2007, ove all'evidenza sono state sostituite alcune finiture quali: pavimenti, rivestimenti, pitture, parti a vista dell'impianto elettrico e alcuni termosifoni, porte interne (finestre restano le originarie); di recentissima installazione la caldaia nella centrale termica. La ristrutturazione iniziata nel 2007 ha visto, dunque, portare a completamento i piani rialzato e primo che sono pertanto abitabili/utilizzabili, ma non è stata completata al piano semi-interrato ove attualmente vi sono pareti, intonaci, impianti demoliti e calcinacci, tant'è che questo piano può definirsi al grezzo e non è utilizzabile/abitabile (salvo centrale termica accessibile dall'esterno). Il piano terra non ha subito modifiche, sostituzioni/ristrutturazioni (rimangono le finiture e la composizione architettonica originarie).

Esternamente le facciate del fabbricato non sono tinteggiate, solo intonaco lasciato a vista; necessiterebbero di intervento poiché presentano macchie da infiltrazioni d'acqua, annerimenti, muffe, efflorescenze ed alcune crepe superficiali; così anche per la sporgenza del tetto e le canne fumarie; le parti metalliche quali grondaie e pluviali sono sverniciate/arrugginite. Questi vizi per mancata manutenzione non appaiono, però, come seri o strutturali. Internamente il vano-scala di collegamento tra il piano terra e il rialzato presenta, a soffitto e a parete, macchie e muffa da infiltrazione d'umidità, mentre nel disimpegno/ingresso al piano terra vi sono rattoppi d'intonaco per passaggio cavi elettrici e mancanza di parti a finitura dell'impianto elettrico.

Il **fabbricato a garage (sub. 6)**, eretto nell'angolo sud/est del lotto di pertinenza della casa (mapp. 176) (foto 3, 9, 14, 15, 16), si sviluppa al solo piano terra, ha pianta rettangolare con misure interne di ml 6,00 x 3,55 e copertura ad unica falda inclinata. Sul lato corto rivolto a nord vi è ampia apertura di accesso carrabile, priva di serramento, mentre sul lato lungo ovest vi è un foro finestra con serramento in legno, deteriorato. È strutturalmente formato da murature in blocchi di cemento, debolmente intonacate solo esternamente, copertura inclinata in latero-cemento con manto in tegole cementizie; è pavimentato in cemento ed è privo di impianti. L'**altezza media interna** è di **ml 2,87** (min. ml 2,60, max ml 3,15). Le misure indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche della pratica edilizia che ha riguardato questo immobile ed appaiono conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di difformità non significative.

La **Superficie Lorda** del **fabbricato a garage**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali, è di **mq 25,00**.

L'edificio, di semplici fattezze, di scarse finiture edilizie (e deteriorare), privo di impianti, non è in buono stato di manutenzione: le pareti presentano, internamente ed esternamente, macchie e muschi causati da infiltrazioni d'umidità di risalita; non mostra, però, problemi strutturali seri, pertanto, il suo stato può dirsi sufficiente ai fini dell'uso a garage a cui è destinato.

Lo **scoperto pertinenziale (sub. 3)** (foto da 1 a 4, da 6 a 9, da 11 a 13) sia della casa che del fabbricato garage, di forma pressoché rettangolare (lati lunghi paralleli a via Mingoni), misura circa **mq 615,00** calcolati detraendo dalla misura catastale quella del sedime dei fabbricati; è sostanzialmente un cortile/giardino, recintato lungo tutti i lati.

La recinzione su via Mingoni lato nord e su via De Gasperi lato ovest, è costituita da parti in calcestruzzo: un muretto con sovrastante reticolo di elementi prefabbricati verticali sagomati (uguali a quelli dei parapetti della terrazza nord/ovest). Sul tratto di recinzione lungo via Mingoni si aprono il cancello di accesso carraio scorrevole e il cancello di accesso pedonale con apertura ad anta; sul tratto di recinzione lungo via De Gasperi un cancello carraio scorrevole; tutti sono costituito da ringhiera in metallo zincato ad elementi verticali a lancia e decorazioni ricurve; a lato del cancello pedonale non vi sono campanello e citofono, né cassetta postale. I lati est e sud del lotto, a confine con altri lotti

residenziali, sono recintati con basso muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da semplici stanti verticali, a sud vi è anche una siepe sempreverde. Il cortile/giardino esclusivo è sistemato a nord e ad ovest a prato contornato da cordolino in cls, con un solo albero di magnolia; le porzioni sud ed est, intorno alla casa e un camminamento dal cancello pedonale sono pavimentati in cemento a vista. Lo stato di manutenzione del cortile esclusivo è scarso. Le parti in calcestruzzo della recinzione sono attaccate da muschi e licheni; le parti a prato sono sufficientemente mantenute.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

Dai documenti edilizi ricevuti in copia il 06/07/2021 a seguito di richiesta accesso agli atti rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Agna, il perito ha potuto riscontrare che la costruzione del fabbricato abitativo di tipo villino con garage (sub. 4 e sub. 5) è stata autorizzata tramite:

Licenza Edilizia n. 6/1976, prot. n. 167, rilasciata dal Sindaco del Comune di Agna il **26/01/1976** al proprietario di allora, con successiva variante in corso d'opera: **Concessione Edilizia n. 29/1978 del 12/12/1978**; conseguente **Permesso di Abitabilità n. 29 del 27/12/1978**.

L'annesso corpo di fabbrica a garage (sub. 6) è stato oggetto di: **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 8**, pratica n. 724, rilasciata dal Comune di Agna il **21/01/1999** al proprietario del tempo.

Sussiste infine il **Permesso di Costruire n. 786 del 27/01/2006**, rilasciato dal Comune di Agna – Area Tecnica al : per *“Ristrutturazione ed Ampliamento”* degli immobili qui in oggetto, in via Mingoni, 13 – Agna (*N.C.T. al foglio 11, mappale 176*). Con tale permesso è stata data comunicazione di inizio lavori, con decorrenza dal 10/01/2007, nonché pagati alcuni oneri di costruzione/urbanizzazione, nessuna chiusura: le opere richieste e concesse sono state solo in piccola parte realizzate. Il Permesso è ora scaduto, non ha più validità.

Le unità immobiliari venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** il **18/01/1999** con planimetrie che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici, confrontato con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente riscontra che:

1) Lo stato attuale del villino con garage (sub. 4 e sub. 5) NON è regolare, presenta realizzate in piccola parte alcune delle opere autorizzate con il suddetto P.d.C. 786/2006: demolizioni/ricostruzioni al piano primo/rialzato e demolizioni con situazione al grezzo al piano semi-interrato. Vi sono inoltre alcune opere in abuso, ovvero difformi sia dal P.d.C. che dal precedente stato concessionato (L.E. 6/76 e variante C.E. 29/78) quali in particolare: una finestra tamponata per la camera più grande ad est, il porticato con sovrastante terrazza sempre ad est nonché la terrazza/veranda nell'angolo nord/ovest terrazzo; queste ultime costituiscono cubatura in abuso. La situazione va necessariamente regolarizzata e dette difformità possono essere sanate, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, da affidare ad un tecnico abilitato, che prevede il contestuale versamento di contributi a titolo di sanzione pari al doppio dei normali oneri di costruzione/urbanizzazione, comunque non inferiore ad € 1.032,00 e versamento diritti pari ad € 200,00. Sarà poi necessario aggiornare l'attuale situazione denunciata al catasto che non rappresenta il giusto stato dei luoghi: va presentata al Catasto una pratica di aggiornamento. Dovrà infine essere presentato un aggiornamento dell'agibilità, sempre a cura di un tecnico abilitato, tramite Segnalazione Certificata di Agibilità.

2) Lo stato attuale del fabbricato annesso adibito a garage (sub. 6) è conforme a quanto regolarizzato con la C.E. a Sanatoria n. 8/1999. È necessario però aggiornare la scheda catastale all'urbano poiché non è rappresentata la finestra dell'edificio: pratica docfa da affidare ad un tecnico abilitato.

L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/urbanistico/catastale degli immobili presentando le sanatorie e gli aggiornamenti come su indicato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per tutti le suddette attività e spese di regolarizzazione/sanatoria edilizio/catastali.

Stato di possesso, occupazione (punto c.) regime patrimoniale (punto d.)

La Piena Proprietà dei descritti immobili in Agna è pervenuta agli esecutati signora nella quota di 1/2 ciascuno, in virtù di:

- Atto di Compravendita, Notaio Federico Magliulo al tempo di Conselve (PD), Rep. n. 31037 del 24/03/1999, trascritto a Padova il 25/03/1999 ai nn. Rg./Rp. 8989/6003.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ato con successivo atto d

ASTE di Conselve,
GIUDIZIARIO 48588/25937

adova il 12/10/2005 ai nn
coniugati in regime di con

regime di comunione ordinaria
e procedura esecutiva, L. 12/11/1983, n. 382, art. 1, c. 1, lett. a)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE? **maggiorenne**
Formalità, v

azione con terzi.

ASTE GIUDIZIARIE

dell'acquirente (condo

co, oneri condominiali, e
anistico, esaminato il ric
GIUDIZIARIE®
5236

ASTE GIUDIZIARIE®  S.P.A. NGC

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

173@gmail.com
larchiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE

secondo il P.A.T. approvato (con Decreto Presidente della Provincia di Padova n. 70 del 14/05/19 e n. 73 del 20/05/19): *Zona A.T.O. 3.1 – Insediativo – residenziale, art. 37 N.T., parte Area idonea - art. 34 N.T., parte Area idonea a condizione - art. 34 N.T., parte Scarsa permeabilità dei terreni superficiali – art. 35 N.T., Urbanizzazione consolidata – residenziale – art. 38 N.T.*

L'intero territorio comunale del P.A.T. adottato è soggetto a vincoli/invarianti/fragilità relative a vincolo sismico, pericolosità idraulica, bacino scolare, vino doc, il tutto come meglio indicato nel CDU che si allega.

Le prescrizioni urbanistiche emerse dal suddetto certificato consentono ancora un aumento volumetrico della casa, fermo restando quanto prescritto dalla Normativa Tecnica (art. 8) relativamente a distanze da strade, confini, edifici e ad altezze.

Il bene non fa parte di un condominio, non sussistono spese condominiali (punto i.).

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 03/06/2021 e del 03/07/2021**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 59338/16115 del 13/12/2005 di Ipoteca Volontaria per € 1.100.000,00, derivante da [redacted] di importo capitale € 550.000,00 concesso con Atto del Notaio Stefano Zanellato di Conselve, Rep. n. 25396/10717 del 30/11/2005, a Favore di [redacted] A S.P.A.", c.f. [redacted] (domicilio: [redacted] 2), Contro [redacted] la nata ad Agna [redacted]

L'ipoteca grava sui beni pignorati di cui al Lotto 1 della presente relazione (oltre che su quelli del Lotto 2).

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 48818/11536 del 22/12/2009 di Ipoteca Volontaria per € [redacted] 00, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di importo capitale € [redacted] concesso con Atto del Notaio Stefano Zanellato di Conselve, Rep. n. 31959/15286 del 16/12/2009, a [redacted] f.: [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

L'ipoteca, che gravava sui beni pignorati: 1/2 di proprietà in Agna, C.F. fg. 11, mapp. 176 subb. 4, 5, 6 di cui al Lotto 1 della presente Relazione e intera proprietà in Correzzola, C.F. fg. 31, mapp. 254 sub. 2 di cui al Lotto 2, risulta **totalmente cancellata** tramite: **Annotazione n. 2748 del 29/03/2021 (Cancellazione Totale).**

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 31202/20183 del 22/09/2020 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova

gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva (lotti 1 e 2 della relazione peritale).

STIMA del valore del Lotto 1

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde del bene, il perito specifica qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Abitazione con garage (sub. 4 + sub. 5):

Piano Rialzato:	mq 57,00 x 1,00 = mq 57,00 +
terrazza coperta piano rialzato:	mq 9,80 x 0,30 = mq 2,94 +
terrazza scoperta piano rialzato:	mq 7,00 x 0,10 = mq 0,70 +
Piano Primo:	mq 60,00 x 1,00 = mq 60,00 +
Piano Terra:	mq 60,00 x 0,75 = mq 45,00 +
portico est:	mq 7,40 x 0,10 = mq 0,74 +
scala esterna:	mq 5,00 x 0,10 = mq 0,50 +
Piano Semi interrato:	mq 57,00 x 0,60 = mq 34,20 =
<u>Totale Sup. Comm. dell'Abitazione con garage</u>	<u>mq 201,08 +</u>
<u>Fabbricato accessorio a garage:</u>	<u>mq 25,00 x 0,25 = mq 6,25 +</u>
<u>Scoperto esclusivo:</u>	<u>mq 615,00 x 0,01 = mq 6,15 =</u>
<u>TOTALE Superficie Commerciale (Beni Lotto 1)</u>	<u>mq 213,00</u>

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili in oggetto hanno indotto l'Esperto ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico

comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti in zona o in zone limitrofe/analoghe.

La Stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2020 (che indica valori per immobili analoghi, in zona Agna, B1-Centrale/Capoluogo, in uno stato conservativo normale); ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle vendite giudiziali di immobili simili già avvenute come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le specifiche caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, quali in particolare:

- superficie commerciale,
- ubicazione ed accessibilità,
- epoca generale di costruzione,
- composizione architettonica,
- strutture, materiali e finiture edilizie,
- destinazione e caratteristiche di edificabilità dettate dagli strumenti urbanistici,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario del compendio immobiliare residenziale (subb. 4, 5, 6, 3): € 840,00/mq
in base al quale ricava:

Valore TOTALE del compendio immobiliare residenziale costituito da villino con garage + annesso fabbricato a garage + cortile pertinenziale (subb. 4, 5, 6, 3) insistenti sull'area censita al C.T. di Agna al Fg. 11, mapp. 176:

Mq commerciali 213,00 x € 840,00/mq = € 178.920,00

valore totale che, per lo stato d'uso e manutenzione dei beni (in particolare della casa: stato al grezzo che rende inutilizzabile il piano semi-interrato, macchie/muffe del vano-scala, rattoppi d'intonaco nel disbrigo piano terra, mancanza di tinteggiatura esterna, vizi e deterioramenti superficiali parti in calcestruzzo e metalliche, nonché del fabbricato a garage), ritiene opportuno ridurre del -16%, ottenendo:

€ 178.920,00 - 16% = € 150.292,80

valore che, per le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastale delle difformità,

aggiornamento agibilità, ecc., comprese spese per diritti e sanzioni (come in precedenza illustrato), ritiene di arrotondare ad: **€ 142.000,00**

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:

VALORE TOTALE del bene piena proprietà di compendio immobiliare residenziale costituito da villino con garage + annesso fabbricato a garage + cortile pertinenziale =
VALORE del Lotto 1: € 142.000,00 – 15% = **€ 120.700,00**

(euro centoventimilasettecento/00)

valore che si intende per il bene immobile da alienare dal libero mercato nel suo attuale stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'immobile abitativo non possiede Attestato di Prestazione Energetica; relativamente alle caratteristiche energetiche, oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile, lo portano verosimilmente a possedere una scarsa efficienza energetica.

LOTTO 2) Correzzola:

Porzione indipendente di edificio di tipo capannone a destinazione d'uso commerciale con pertinenziale cortile esclusivo, sita a Correzzola (PD), via San Francesco n. 20/B (C.F.: Fg. 31, mapp. 254 sub. 2)

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di tipo capannone ad uso commerciale ed è sita nel Comune di **Correzzola (PD), via San Francesco n. 20/B**. Questa via è un tratto rettilineo della SR 104 "Monselice mare" che si sviluppa secondo latitudine a sud del centro storico di Correzzola, verso la frazione Villa del Bosco; la via è asfaltata, a due corsie (una per senso di marcia) ed è costeggiata ambo i lati, specie in prossimità dei beni, da terreni agricoli, da alcune attività commerciali/artigianali o agricole, da sporadiche abitazioni. Il bene in oggetto viene a trovarsi distante circa 3 Km, verso sud/ovest, dal centro di Correzzola (Chiesa, sede Municipale), circa un Km dalla frazione Villa del Bosco; entro tali distanze sono ubicati i servizi quali: ristoranti, market, attività commerciali, farmacia, poste, banche, centri medici, centri parrocchiali/ricreativi o sportivi, siti culturali, hotel, scuole, cimitero, ecc..

Il fabbricato capannone di cui è parte il bene pignorato, prospetta verso via San Francesco SR 104 dalla quale vi si accede; tra detta strada ed il lotto di pertinenza del capannone sono interposti: una fascia a verde che costeggia la strada e un parcheggio pubblico (insistenti sul mapp. 270). Il lotto del capannone, mapp. 254, è recintato su tre lati escluso quello sud; vi si accede attraverso un cancello carraio che si apre sulla recinzione posta lungo il suo confine nord: questo cancello dà accesso ad entrambe le due unità immobiliari che compongono il capannone con relativo scoperto (ovvero sia alla porzione immobiliare pignorata sub. 2 che all'altra sub. 3). Il mappale 254 confina ad ovest con il mapp. 253 di diversa proprietà sul quale è eretto un altro capannone di simili fattezze ma di maggiori dimensioni, mentre ad est e a sud confina con terreni agricoli. La porzione immobiliare pignorata occupa la parte più a nord del compendio di cui al mapp. 254, affacciando, dunque, verso parcheggio pubblico e strada.

Descrizione dei beni allo stato attuale

La costruzione del **Capannone** di cui fa parte l'immobile pignorato (foto da 1 a 4), sorto come fabbricato ad uso artigianale, è stata autorizzata nel 1994 ed ha avuto inizio nella