

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2024

G.E. Dott. G. Giuseppe Amenduni

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro

LEVORATO ANTONIA

“PERIZIA DI STIMA”

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi

0. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 26/03/2024, prestava giuramento secondo la formula di rito in via telematica in data 05/11/2024, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

A) *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;*

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone*

pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d) il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai

terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del Custode Giudiziale, dott. Gianluca Vindigni, ad effettuare la **visita di sopralluogo** del bene pignorato in data **04/06/2024** alle ore 16,30 in Veggiano (PD), via Bosco Mardigliana n. 5/A, alla presenza del sig. Perazzolo Denis,

precedente proprietario dell'unità immobiliare.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta **LEVORATO ANTONIA**, nata a Padova il 14/09/1968, C.F.: LVR NTN 68B54 G224C, per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Veggiano - Foglio 13 - part. 289:

- sub. 3 (graffato alla particella 290) – Cat. A/2 – consistenza 7 vani - via Bosco Mardigliana – Piano T-2;

- sub. 6 – Cat. C/6 – consistenza 22 mq – Via Bosco Mardigliana – Piano T.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 18/04/2024), che risultano:

C.F. - Comune di Veggiano - Foglio 13 – part. 289 (graffato con part. 290):

- sub 3 - cat. A/2 – classe 2 – vani 7 – Sup. cat. 120 mq. - P. T-2 – Via B. Mardigliana - Rendita € 650,74

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 15/09/1998 in atti dal 15/09/1998 Classamento d'Ufficio (n. 50114.114/1998);
- Variazione del 31/01/1992 in atti dal 01/02/1992 Classamento (n. 50014.42/1992).
- sub 6 - cat. C/6 – classe 2 – cons. 22 mq – Sup. cat. 29 mq. - P. T – Via B. Mardigliana - Rendita € 38,63.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 22/03/2013 pratica n. PD0068270 in atti dal 22/03/2013 Variazione di Toponomastica (n. 41937.1/2013);
- Variazione del 15/09/1998 in atti dal 15/09/1998 Classamento d'Ufficio (n. 50114.114/1998);

- Variazione del 31/01/1992 in atti dal 01/02/1992 Classamento (n. 50014.45/1992).

Il bene insiste sul terreno identificato catastalmente:

C.T. - Comune di Veggiano - Foglio 13 – map. 289 – Ente Urbano – ha 0.02.55

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 10/05/1986 in atti dal 06/05/1989 (n. 100586);
- Frazionamento in atti dal 24/02/1986 (n. 340982).

Il cortile ad uso esclusivo insiste sul terreno censito:

C.T. - Comune di Veggiano - Foglio 13 – map. 290 – Ente Urbano – ha 0.01.00

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 10/05/1986 in atti dal 06/05/1989 (n. 100586);
- Frazionamento in atti dal 24/02/1986 (n. 340982).

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (appartamento)** al piano secondo, prospetta a nord sul cortile comune, ad ovest su cortile di altra proprietà ed a sud sul cortile ad uso esclusivo e confina ad est, in parte con altra unità di altra ditta ed in parte con il vano scala comune;
- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (garage)**, al piano terra, prospetta a nord su un passaggio comune e confina ad est, sud ed ovest altre unità di altre ditte;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 289 C.T.** confina a nord con il mappale 288, ad ovest con il mappale 287, ad est con il mappale 292 ed a sud con i mappali 287, 290 (stessa ditta), 291 e 292.
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 290 C.T.** confina a nord con il mappale 289, ad ovest con il mappale 287, ad est con il mappale 291 e a sud con la via Bosco Mardigliana.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 18/05/1987.

Il **"Lotto di Vendita"** consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano secondo di un palazzetto costituito da n. 4 unità residenziali, n. 2 per i piani primo e secondo, sito nel Comune di Veggiano (PD) in Via B. Mardigliana n. 5/A.

Dell'unità fanno parte anche un cortile esclusivo (mappale 290), un garage al piano terra e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.

L'unità immobiliare ha l'accesso pedonale e carrabile da via Bosco Mardigliana, strada comunale bianca, laterale di via Capitello, a traffico limitato, ad una corsia ed a doppio senso di marcia con assenza di marciapiedi e parcheggi.

La zona è prettamente a destinazione agricola con presenza di fabbricati residenziali a n. 2 – 3 piani fuori terra; i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Veggiano (PD) a circa 5,00 km.

Il fabbricato principale è planimetricamente del tipo "fabbricato a blocco" ed a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

La struttura del fabbricato è del tipo intelaiata in cls armata con tamponamento in muratura di laterizio esternamente ed internamente intonacati.

L'area è recintata con ringhiera metallica su muretta in cls su fronte strada e rete plastificata su muretta in cls sugli altri lati; il cancello carraio è in acciaio, a due battenti, con apertura manuale.

L'unità è costituita:

- al piano terra, di altezza interna ml. 2,20 circa: da un garage ed una cantina;
- al piano secondo, di altezza ml. 2,70: da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni di cui, uno, finestrato, completo di sanitari, lavabo e vasca e l'altro, cieco, completo di wc, lavabo, box doccia, attacco lavatrice ed aspiratore.

Completa l'unità un appezzamento di terreno situato sul lato est del fabbricato, ad suo esclusivo, non recintato.

Si fa presente che le unità immobiliari al piano terra e primo hanno accesso indipendente, mentre la scala comune è di servizio alle due unità poste al

piano secondo.

Sovrastanti le due unità al piano secondo sono presenti due lastrici solari.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è sufficiente, come quello dell'unità in oggetto, anche se sono presenti infiltrazioni d'acqua nelle camere, in corrispondenza del lastrico solare soprastante.

Il fabbricato e l'unità immobiliare risalgono al 1980, anno di costruzione, e non hanno subito opere di ristrutturazione.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra h. 2,20				
Garage	14,70	0,60	Nord	Discreto
Cantina	4,35	0,60	-	"
Piano secondo h. 2,70				
Ingresso	7,56	1	-	"
Cucina	12,80	1	Sud	"
Soggiorno	27,00	1	Sud	"
Poggiolo	12,33	0,30	Sud-ovest	"
Disimpegno	4,20	1	-	"
Wc	4,20	1	-	"
Camera	10,46	1	Ovest	"
Camera	15,20	1	Ovest	"
Bagno	5,13	1	Nord	"
Camera	14,40	1	Nord	"
Poggiolo	3,19	0,30	Nord	"
Superficie Complessiva	135,52			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto approvato, pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 135,52**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 134,60**
- **Cortile ad uso esclusivo: mq. 100,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare, risalenti agli anni '80, sono le seguenti:

Fabbricato:

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato di colore avorio; il portone d'ingresso è con struttura in alluminio anodizzato e vetro di tipo smerigliato.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle di colore grigio chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno non blindato.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno con vetri doppi e maniglie in ottone; i serramenti necessitano di manutenzione.

- Infissi Interni: le porte sono in legno con maniglie in ottone ed apertura a battente.

- Pavimentazione Interna: la zona giorno è pavimentata in ceramica mentre la zona notte è pavimentata in quadrotti di rovere.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura semilavabile di color bianco e pastello; il rivestimento a parete dei bagni (h 2,50) è in ceramica. Sono presenti infiltrazioni d'acqua sul soffitto delle camere provenienti dal sovrastante lastrico solare.

- Poggioli: pavimento in klinker e muretto in muratura intonacata con sovrastante tubo in acciaio verniciato.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in alluminio anodizzato.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, con caldaia a gas della Thermomec, modello Ales, non utilizzata al momento e non revisionata, installata in garage al piano terra; i terminali sono realizzati con radiatori a piastre in acciaio; è presente una stufa a legna in soggiorno.
- Impianto citofonico: non è presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

Garage:

il portone è in lamiera del tipo basculante con apertura manuale; pavimento in ceramica.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/06/2024, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dal sig. Denis Perazzolo, precedente proprietario, senza alcun titolo.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dalla "Certificazione Notarile" redatta in data 07/02/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), contenuta negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 17779/3050 del 10/05/2018**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 11/04/2018, Notaio Andrea Premuda

Todeschini di Padova, rep. n. 2537/1453, a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena Società Per Azioni, con sede in Siena, C.F. 00884060526.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Veggiano - Foglio 13 - part. 289 sub 3, graffata con part. 290 e sub 6.

- **Ipoteca Giudiziarie: N. gen./part. 40836/7659 del 22/10/2018**, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 18/10/2018, rep. n. 4681, a favore di Andrea Premuda Todeschini, nato a Padova il 10/12/1982, C.F. TDS NDR 82T10 G224V.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Veggiano - Foglio 13 - part. 289 sub 3, graffata con part. 290 e sub 6.

- **Pignoramento: N. gen./part. 3157/2157 del 26/01/2024**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 15/01/2024, rep. n. 7706, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638.

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Veggiano - Foglio 13 - part. 289 sub 3, graffata con part. 290 e sub 6.

Come risulta dalla medesima Certificazione, il bene è pervenuto **in proprietà** della sig.ra **LEVORATO ANTONIA**, nata a Padova il 14/09/1968, C.F. LVR NTN 68B54 G224C, per la **quota di 1/1 (intero)**, in forza di "Atto di Compravendita" del 11/04/2018, rep. n. 2536, Notaio Andrea Premuda Todeschini di Padova, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 10/05/2018 ai nn. 17778/11554.

Precedenti proprietà:

- **PERAZZOLO Denis**, nato a Padova il 28/09/1974, C.F.: PRZ DNS 74P28G224V, a seguito di:

- "Atto di Denuncia di Successione" del 25/09/2015, trascritto presso la

Conservatoria di Padova in data 10/12/2015 ai nn. 38406/25417, in morte di Perazzolo Mario, nato a Sossano (VI) in data 11/02/1936, c.f.: PRZ MRA 36B11 I867X, deceduto in data 14/08/2015;

- *"Atto di Accettazione Tacita di Eredità"* del 01/10/2015, rep. n. 18992, Notaio Gianpiero Luca, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 17/11/2015 ai nn. 35378/23272.

- **PERAZZOLO Mario**, nato a Sossano (VI) in data 11/02/1936, c.f.: PRZ MRA 36B11 I867X, in forza di:

- *"Atto di Compravendita"* del 31/01/2006, rep. n. 14715, Notaio Marco Silva, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 07/02/2006 ai nn. 6962/3957, in rettifica della formalità trascritta a Padova in data 02/12/1991 ai nn. 28663/19725 (vedi Certificato Notarile);

- *"Atto di Compravendita"* del 18/11/1991, rep. n. 17555, Notaio Lorenzo Todeschini, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 02/12/1991 ai nn. 28663/19725.

- **ZORDAN Alberto**, nato a Tezze Sul Brenta (VI) il 09/06/1940.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 04/06/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 65/80** in data 12/09/1980 per *"Variante alla Costruzione di un Fabbricato ad Uso Abitazione (Condominio)"*, rilasciata al sig. Zordan Alberto;

- **Permesso di Abitabilità n. 65/1980**, in data 20/07/1987, rilasciato al sig. Zordan Alberto, limitatamente all'alloggio posto al piano secondo lato ovest e relativi locali accessori.

Non risulta necessaria alcuna pratica catastale presso il Catasto Fabbricati in quanto la planimetria originale risulta conforme.

La **non conformità** deriva dal fatto che, al piano terra, è stata demolita la parete divisoria tra cantina e garage, presente nella tavola di progetto

autorizzata.

La sanatoria di tale difformità può essere effettuata (vedi comma 2 bis dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, con un costo che si può quantificare in circa € 1.500,00 e con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, per complessivi **€ 2.500,00**.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui ai mappali 289 e 290 del Foglio 13 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente del Comune di Veggiano (PD), Tavola 2.12, elaborato 14, ricade in "Z.T.O. C1.1 Residenziale di Completamento esterna ai Centri", normata dall'art. 9 delle Norme Tecniche Operative.

In tale zona, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lette a, b, c, d ed e del DPR 380/2001, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 9.2.1 – Tipo a) delle N.T.O.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veggiano (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Dalle informazioni assunte **non vi sono spese condominiali**.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione

del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'unità, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Veggiano (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Veggiano (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 134,60**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Veggiano (PD) si assegna il seguente valore:

Valore unitario: **€/mq. 1.000,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$\text{mq. } 134,60 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 134.600,00$

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti e la garanzia per vizi occulti, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,80**, si ottiene pertanto:

€ 134.600,00 x 0,80 = € 107.680,00

Da tale importo vanno detratti i costi per la procedura di SCIA a Sanatoria prevista nel Cap. 7 e pertanto si ottiene:

€ 107.680,00 - € 2.500,00 = € 105.180,00

che viene arrotondato in:

€ 105.000,00 (euro cento cinque mila/00)

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza dell'area ad uso

esclusivo e delle parti comuni.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 18/04/2024 e l'APE n. 28443/2018 valido sino al 27/03/2028, allegato all'Atto di Provenienza.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione, che si compone di n. 16 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 1 ottobre 2024

arch. Monica Franchi

Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Atto di Provenienza;
- Documentazione Comunale.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.