ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 290/2022
G.E. Dott.ssa Paola Rossi
Promossa da "[redacted]" Avv.to [redacted]
Contro "[redacted]"

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
LOTTO 2 - Complesso di stalle via Sommavilla n° 71/A -Tombolo (PD)

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa p. 2
2. Descrizione p. 2
3. Regolarità del censimento catastale p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprieta' e di altri diritti reali con soggetti estranei p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico p. 4
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili p. 7
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito. p. 11
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare. p. 12
10. Formalità pregiudizievoli. p. 12
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione. p. 13
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente. p. 13
13. A.P.E. p. 13
14. Conclusioni p. 14

ALLEGATI
- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.
- Contratto di locazione stalle

***

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

***

Indirizzo: [redacted]
e-mail:
c.f.:
mobile: +[redacted]
pec: [redacted].it
p.i.:

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 01/12/2022 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso di stalle a Tombolo, via Sommavilla n° 71/A,

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.
In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.
Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

***

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un complesso di stalle con cortile pertinenziale sito in località Sommavilla, via Sommavilla n° 71/A a Nord di Tombolo. L' attività svolta in passato è stata di allevamento zootecnico, gestito in precedenza dal Sig. [redacted] e attualmente dall' affittuaria [redacted] del Sig. [redacted] che occupa i locali senza al momento operare alcun esercizio. Gli edifici si distinguono in un corpo in muratura contenente 3 stalle, depositi e ripostigli , 5 tettoie, due silos ed un piccolo fabbricato contenente una cisterna del gasolio. Lo scoperto è costituito da un cortile comune.

MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

***

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatari:

- [redacted] proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 843 sub 1 e sub 2, cat. D/8, rendita € 4.725,58, via Sommavilla, piano T.

Catasto Terreni:

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 843, Ente Urbano, superficie mq 3004.
- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 775, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 130 mq, redd. Dominicale € 1,59, reddito agrario € 0,84, deduz. C20.
- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 776, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 70 mq, redd. Dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,45, deduz. C20.
- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 777, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 65 mq, redd. Dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,42, deduz. C20.

***

Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' atto di pignoramento e quelli attuali non si riscontrano differenze.

Gli immobili sono univocamente identificati.

***

Dati Catastali Istanza di Vendita

Dal confronto tra i dati presenti nell' istanza di vendita e quelli attuali non si riscontrano differenze.

***

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali si evidenziano difformità :

- Non sono state dichiarate due tettoie, una posta lungo il confine Sud ed una lungo il confine Ovest;

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- non è stata dichiarato un piccolo fabbricato contenente la cisterna del gasolio e posto a Est, tra le stalle e la tettoia a Sud;
- all' interno del fabbricato in muratura sono stati eseguiti ulteriori locali oltre quelli dichiarati lungo il lato Nord della parete confinante il deposito principale ed al primo piano dei depositi e ripostigli a Est.
- presenza non denunciata di due silos lungo il confine Ovest.

Tali difformità dovrebbero prima essere sanate e/o demolite e poi inserite in Catasto con una pratica di variazione planimetria. I costi relativi a tali incombenze vengono calcolati in seguito sulla base dell' importo dei lavori atti a legittimare il compendio.

Conclusioni:
Per quanto sopra descritto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE..

***

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza .
A [redacted] gli immobili sono pervenuti grazie a:
- decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Padova del [redacted]1 rep. [redacted]1 e trascritto a Bassano del Grappa il [redacted] al R.G. [redacted] da [redacted] per diritti di ½ piena proprietà e [redacted] per ½ di piena proprietà.

***

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO
Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 16/12/2022 su domanda del 07/12/2022, definisce le aree censite al Comune di Tombolo, sulla base del Piano degli interventi vigente come di seguito:

Foglio 3 mappale n. 843 ricade:
Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.
Ø Aree di riqualificazione e riconversione (Art. 55);
o Il mappale è interessato da:
Ø Canali consortili principali/Fasce di rispetto nelle zone agricole (Art. 19);
Ø Ferrovia/Fasce di rispetto (Art. 15);
Ø Allevamenti zootecnici (Art. 58.9);
Ø Attività produttiva da bloccare con numero di riferimento schedatura 23 (Art. 52.3);

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 3 mappale n. 775 ricade:
Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58);
o Il mappale è interessato da:
Ø Canali consortili principali/Fasce di rispetto nelle zone agricole (Art. 19);
Ø Viabilità / Fasce di rispetto (Art. 14);

Foglio 3 mappale n. 776 ricade:
Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58);
o Il mappale è interessato da:
Ø Viabilità / Fasce di rispetto (Art. 14).

Foglio 3 mappale n. 777 ricade:
Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58);

Conclusioni
Tale struttura per l' allevamento zootecnico, risalente alla fine degli anni '60, entra in contrasto con l' identificazione urbanistica di zona, per la quale è previsto un "Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente" . Lungo il confine a Nord del lotto, inoltre, è prevista una fascia di rispetto alla ferrovia, dove attualmente giacciono alcune delle tettoie appartenenti al complesso ed una parte dell' edificio principale in muratura.
Inoltre per la struttura oggetto di condono edilizio, posta a confine con la canaletta demaniale esistente ad ovest della stessa, è necessario acquisire anche il nulla-osta del Genio di Civile di Padova tramite in Consorzio Acque Risorgive di Venezia.
Per i motivi sopra esposti NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

***

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA
Il fabbricato è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:
- Autorizzazione edilizia n. 53/1969 del 16/07/1969, intestata a [redacted] per la costruzione di una stalla per ricovero bovini;
- Condono Edilizio n. 581 del 1986 presentato il 28/03/1986 unito con Condono edilizio n. 742, prot. 1852 del 31/03/1987, intestato a [redacted] per un immobile ad uso artigianale – tettoia a sbalzo. La Concessione Edilizia non è stata rilasciata a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta dal Comune, dell' assenza dell' autorizzazione delle Ferrovie dello Stato per la parte costruita all' interno della fascia di rispetto ferroviario e

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell' assenza del nulla-osta del Genio di Civile di Padova (tramite il Consorzio Acque Risorgive di Venezia) per la struttura posta a confine con la canaletta demaniale esistente ad Ovest della stessa.

Dal confronto tra stato di fatto e stato autorizzato (ci si riferisce all' Autorizzazione Edilizia del 1969) si evidenziano le seguenti difformità:
- Tutte le tettoie presenti sono abusive
- non è stata dichiarato un piccolo fabbricato contenente la cisterna del gasolio e posto a Est, tra le stalle e la tettoia a Sud;
- all' interno del fabbricato in muratura sono stati eseguiti ulteriori locali oltre quelli dichiarati lungo il lato Nord della parete confinante il deposito principale ed al primo piano dei depositi e ripostigli a Est; tale ampliamento riguarda solo la distribuzione in due piani dei locali, ma non viene alterata la superficie coperta né la volumetria.
- presenza non denunciata di due silos lungo il confine Ovest.

La situazione edilizio-urbanistica del complesso di stalle è complicata in quanto si trova in zona impropria rispetto alle previsioni del Piano degli interventi; per questi fabbricati è innanzitutto previsto il blocco dell' attività ed in caso di attività già dismessa è possibile convertire la cubatura licenziata nel rispetto della destinazione di zona, che in questo caso è residenziale.
L' iter burocratico da seguire per poter sfruttare al meglio le risorse caratteristiche dell' edificio sulla base delle normative edilizio-urbanistiche, prevede la demolizione delle tettoie non condonate (tutte quelle esistenti) compreso lo smaltimento dell' eternit presente in copertura, dei silos e dei locali non appartenenti all' edificio principale, al fine di riportare la costruzione allo stato licenziato. Calcolata la cubatura originaria è da verificare se essa superi o sia inferiore alla massima edificabile sulla base dell' indice di zona (1,4 mc/mq): nel primo caso il volume da convertire è quello dell' edificio, nel secondo è quello dato dall' indice.

Nel nostro caso, essendo l' attività già chiusa da tempo (catalogata come tale dalle schede urbanistiche del lotto), la conversione potrà avvenire previa legittimazione dello stato dei luoghi.
La quantificazione del volume edificabile avviene innanzitutto comparando il volume esistente con il massimo edificabile ad indice di 1,4 mc/mq attraverso il seguente calcolo:
- superficie lotto mq 3.004
- volume fabbricato originario: mq 796 x hm 2,70 = mc 2.149
- volume dato dall' indice di edificabilità di zona (1,4 mc/mq) = 3.004 mq lotto x 1,4 mc/mq = mc 4.205.

Si ha, perciò una superficie esistente minore rispetto alla massima edificabile e quindi, sulla base delle prescrizioni del PRG, si userà quest' ultima, pari a mc4.250, per la stima del lotto.

Per rendere lo stato di fatto legittimato, attraverso la demolizione delle opere abusive, i costi da affrontare sono i seguenti:
- demolizione tettoie: 631 mq x €/mq 14,52 = € 9.162,00

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- rimozione lastre in eternit: 23,29 €/mq x 544 mq = € 12.670,00
- smaltimento lastre in eternit: 0,47 €/kg x 15kg/mq x 544 mq = € 3.835,00
- perimetrazione area di intervento: 26,29 €/ml x 246 ml = € 6.467,00

= € 32.134,00

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA. Per la legittimazione dello stato di fatto il costo è stimabile in € 32.134,00.

***

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La ***superficie commerciale*** è stata calcolata come somma complessiva:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

***

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi:* è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande:* è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

***

Descrizione degli immobili

Si tratta di un complesso di stalle con cortile pertinenziale sito in località Sommavilla, via Sommavilla n° 71/A a Nord di Tombolo. L' attività svolta in passato è stata di allevamento zootecnico, gestito in precedenza dal Sig. [redacted] e attualmente dall' affittuaria [redacted] che occupa i locali senza al momento operare alcun esercizio. Gli edifici si distinguono in un corpo in muratura contenente 3 stalle, depositi e ripostigli , 5 tettoie, due silos ed un piccolo fabbricato contenente una cisterna del gasolio. Lo scoperto è costituito da un cortile comune.

La struttura del fabbricato principale è costituita da muratura portante e copertura a botte in capriate metalliche e rivestimento in Eternit; Le tettoie hanno ugualmente struttura metallica e copertura in Eternit.

Confini

- Il mapp. 843 confina a Nord con la ferrovia, a Sud con i mapp. 775, 776, 777, a Est con il 359 ed a Ovest con un ramo di via Sommavilla.
- Il mapp 775 confina a Nord con il 843, a Sid con il 172, a Est con 776, a Ovest con un ramo di via Sommavilla;
- il mapp. 776 confina a Nord con il 843, a Sud con il 552, a Est con il 777, a Ovest con il 775;
- il mapp- 777 confina a Nord con il 843, a Sud coni l542, a Est con il 359, a Ovest con il 776.

Distribuzione interna dei locali

Gli edifici si distinguono in un corpo in muratura contenente 3 stalle, depositi e ripostigli , 5 tettoie, due silos ed un piccolo fabbricato contenente una cisterna del gasolio. Lo scoperto è costituito da un cortile comune. Nel corpo di fabbrica in muratura e copertura a volta la parte a deposito contiene locali adibiti a ripostiglio, ulteriore deposito, uffici (uno con accesso dalla parete esterna per servire la pesa del bestiame dislocata nel cortile), gli altri posti al primo piano della zona a Est, alla quale si accede attraverso una scala metallica.

***

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Finiture

- Pavimento in cemento battuto, le stalle presentano i cosiddetti "grigliati" costituiti da una pavimentazione sopraelevata con fenditure atte al passaggio ed allo scorrimento sottostante dei liquami.
- serramenti metallici con vetri singoli spesso rotti nelle stalle; serramenti in pvc in zona uffici.

***

Impianti

Impianto di riscaldamento inesistente, impianto elettrico di tipo "esterno" non a norma.

***

Stato di conservazione

Il complesso si presenta in stato di abbandono ed in condizioni igienico sanitarie non a norma: le coperture in Eternit dovrebbero essere demolite e smaltite come rifiuto "speciale" altamente dannoso alla salute e la parte in abuso non può essere condonata a causa della non conformità urbanistica e del mancato rispetto delle prescrizioni previste dal P.I..

***

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 16/12/2022 su domanda del 07/12/2022, definisce le aree censite al Comune di Tombolo, sulla base del Piano degli interventi vigente come di seguito:

Foglio 3 mappale n. 843 ricade:

Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.
Ø Aree di riqualificazione e riconversione (Art. 55);
o Il mappale è interessato da:
Ø Canali consortili principali/Fasce di rispetto nelle zone agricole (Art. 19);
Ø Ferrovia/Fasce di rispetto (Art. 15);
Ø Allevamenti zootecnici (Art. 58.9);
Ø Attività produttiva da bloccare con numero di riferimento schedatura 23 (Art. 52.3);

Foglio 3 mappale n. 775 ricade:

Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58);
o Il mappale è interessato da:
Ø Canali consortili principali/Fasce di rispetto nelle zone agricole (Art. 19);
Ø Viabilità / Fasce di rispetto (Art. 14);

Foglio 3 mappale n. 776 ricade:

Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58);

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o Il mappale è interessato da:
Ø Viabilità / Fasce di rispetto (Art. 14).
Foglio 3 mappale n. 777 ricade:
Ø ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);
Ø Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (Art. 58).

***

Giudizio sintetico

L' immobile non è al momento facilmente vendibile a causa della difformità urbanistico – edilizio – catastale, Per sanare tale difformità ed utilizzare la cubatura per la costruzione di immobili residenziali sono necessari lavori di demolizione e pratiche edilizie di legittimazione.

***

Calcolo della superficie degli immobili

- superficie tettoie abusive: mq 631,00
- superficie lotto mq 3.004
- volume fabbricato originario: mq 796 x hm 2,70 = mc 2.149
- volume dato dall' indice di edificabilità di zona (1,4 mc/mq) = 3.004 mq lotto x 1,4 mc/mq = mc 4.205.

terreno agricolo **mapp. 775, 776, 777 = mq 130+70+65 = mq 265**

***

Valutazione

Per quanto concerne le stalle di via Sommavilla si procederà alla stima della cubatura edificabile nel lotto decurtandola delle spese di legittimazione dello stato di fatto e della demolizione del fabbricato originario, per riportare le condizioni a quelle di un semplice terreno edificabile.

***

Indagini di mercato

Le indagini di mercato relative a lotti edificabili a carattere residenziale siti a Tombolo (PD) hanno evidenziato un valore medio unitario di 115€/mc.

Il volume edificabile, dato dall' applicazione dell' indice di zona pari a 1,4 mc/mq (come sopra meglio descritto) è così calcolato:

- superficie lotto mq 3.004
- volume dato dall' indice di edificabilità di zona (1,4 mc/mq) = 3.004 mq lotto x 1,4 mc/mq = **mc 4.205.**

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di poter stimare il compendio come terreno edificabile è necessario calcolare i costi per la completa demolizione di quanto costruito, da detrarre al valore complessivo di quanto è possibile edificare.
Si ha quindi:
Volume edificabile mc 4.205 x €/mc 115 = € 483.575,00
Spese demolizione tettoie abusive e smaltimento eternit = € 32.134,00 (-)
Costo demolizione intero fabbricato originario = €/mc 32,21 x 2.149 mc = € 69.220,00 (-)
= € 382.221,00

I costi relativi alle spese tecniche necessarie alla pratica di demolizione, messa in sicurezza del cantiere, la direzione del lavori ed il riaccatastamento degli immobili, si stimano nel 10% dell' importo lavori relativo a tali opere, e cioè:
Spese demolizione tettoie abusive e smaltimento eternit = € 32.134,00
Costo demolizione intero fabbricato originario = €/mc 32,21 x 2.149 mc = € 69.220,00
= € 101.354,00

10% importo lavori per spese tecniche: € 10.136,00

I terreni agricoli di cui ai mapp. 775, 776, 777 , di superficie pari a mq 265, con un valore nominale di €/mq 7,50, valgono complessivamente **€ 1.987,00** .

Il valore complessivo del compendio reso legittimo e demolito è di **€ 384.208,00**

***

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.
Il complesso di stalle al momento è occupato dalla S[redacted] in persona dell' Amministratore unico Sig. [redacted] in virtù del contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall' abitativo datato 30/07/2021, registrato il 03/08/2021 a Cittadella al n. 1602 serie 3T, con durata di anni 12 con inizio dal 01/07/2021 al 30/06/2033 con tacito rinnovo per ugual tempo. La locazione è stabilita in € 6.000,00/annui da pagare in rate mensili.

"...Si precisa che la parte conduttrice effettuerà dei lavori di sistemazione dei locali, consistenti in spurgo delle vasche, pulizia delle stesse, asportazione liquami con operatore specializzato, riparazione separatori all'interno della stalla, riparazione dei due Silos, sistemazione del cancello elettrico, sistemazione locali adibiti ad uffici ed alla pesa. A fronte del predetto impegno economico, la parte locatrice riconosce che il pagamento del canone mensile verrà compensato per il periodo di 5 mesi (cinque) e che la parte conduttrice comincerà il pagamento dell'affitto alla locatrice a far data dal mese di gennaio 2022.

Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art.38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) pari a tre mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale. Il deposito cauzionale sarà restituito alla fine del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale" .

Al momento del sopralluogo l' attività di allevamento appare da tempo sospesa e la gestione degli immobili è passato in mano al figlio del locatario, [redacted].
La verifica sulla congruità del canone di locazione viene eseguita sui valori locatizi medi riportati dall' Agenzia delle Entrate nell' Osservatone del Mercato Immobiliare. Esso riporta un valore unitario che parte da €/mq mese di 2,4 a 3,1, che ne caso de nostro fabbricato si traduce in un range tra €/mese 2.355,00 ai €/mese 3.042,00 per immobili in buono stato di conservazione. Nel nostro caso si tratta di fabbricati datati, in stato di conservazione modesto, composti in prevalenza da tettoie, a cui si può applicare un valore di affitto con applicazione del coefficiente di omogenizzazione utilizzato per la stima del complesso, pari a 0,15.
Si applica, quindi tale indice al valore massimo di locazione (€ 3.042,00) convenendo ad una locazione stimata in €/mese 456,00, che **risulta congrua** rispetto a quella percepita di €/mese 500,00.
Riguardo all' inopponibilità della procedura rispetto a tale contratto ed alla lunga durata dello stesso, si deve sottolineare quanto ciò incida negativamente sulla vendibilità del complesso, poiché la difformità edilizio-urbanistica lo rende appetibile prevalentemente per un investimento finalizzato al recupero della cubatura per la costruzione di residenze, in linea con le previsioni urbanistiche di zona. Per tale ragione il C.T.U. prevede un abbattimento del valore dei beni del 20%.

***

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.
Al momento il lotto non può essere diviso.

***

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- Iscrizione contro del 22/07/2003 R.G.7975, R.P.1580, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio [redacted] di S[redacted], rep. 97313 del 16/07/2003, a favore di [redacted] – [redacted], contro [redacted]a per la quota di nuda proprietà e proprietà, [redacted] c.f. [redacted] come debitore non datore di ipoteca, importo capitale € 280.000,00, totale € 560.000,00, durata 14 anni e 9 mesi, ipoteca gravante su tutti gli immobili pignorati a parte il terreno al foglio 5, mapp. 101.

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Iscrizione contro del 06/07/2006 R.G.8859, R.P.2034, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del [redacted], rep. 6879/2093 del 28/06/2006, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di nuda proprietà e proprietà, importo capitale € 260.000,00, totale € 468.000,00, durata 15 anni, ipoteca gravante su tutti gli immobili pignorati a parte il terreno al foglio 5, mapp. 101.

- Iscrizione contro del 23/04/2007 R.G.4733, R.P.1129, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del [redacted] di [redacted], rep. 8993/2970 del 17/04/2007, a favore [redacted], contro [redacted] per la quota di nuda proprietà e proprietà, importo capitale € 50.000,00, totale € 90.000,00, durata 15 anni, ipoteca gravante su tutti gli immobili pignorati a parte il terreno al foglio 5, mapp. 101.

- Iscrizione contro del 27/08/2007 R.G.10145, R.P.2562, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a firma del T[redacted], rep. 629/2007 del 22/08/2007, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di nuda proprietà e proprietà, importo capitale € 64.962,57, totale € 85.000,00, ipoteca gravante su tutti gli immobili pignorati .

- Iscrizione contro del 03/10/2022 R.G 10036, R.P. 7165, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del [redacted], del 25/08/2022, rep. 4739, a favore di [redacted] contro [redacted] la quota di proprietà e nuda proprietà e [redacted] per la quota di usufrutto, gravante sugli immobili pignorati.

***

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

***

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Resta a carico dell' acquirente il contratto di locazione delle stalle di via Sommavilla 71/A.

***

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

***

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.CONCLUSIONI

Valore	€ 384.208,00
Spese tecniche per compilazione pratica in sanatoria e direzione lavori	€ 10.136,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 57.631,00 (-)
Valore di vendita	**€ 316.441,00**

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERI	€ 316.441,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI **OCCUPATI** (abbattimento del 20%)	€ 253.153,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	**€ 253.153,00**

[redacted]

Teolo, 03/10/2023

[redacted]

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MIOTTO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bbd92f94ee3a1ab5cce425b3b5d3302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009