

dottore agronomo Lorenzo Benvenuti

PEO: studioaltinate@gmail.com

PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

Conforme al corrispondente
documento inviato telematicamente

Il Consulente Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dottor Giovanni Giuseppe Amenduni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 85/2024

PROMOSSA DA
PROCURATORE
CONTRO
CUSTODE **dottorressa Paola Carpanese**
C.T.U. **dottor Lorenzo Benvenuti**

RELAZIONE PERITALE

Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 85/2023 promossa da tramite la mandataria rappresentata e difesa del Foro di Milano (..... ; P.E.C. t]), con domicilio eletto ai fini della presente procedura presso lo Studio dell'Avv.), contro), con sede a in persona del legale rappresentante pro tempore,

Incarico, giuramento e quesito

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, in data 10.05.2024 ha depositato il giuramento di rito nei termini concessi. Il quesito è riportato nel verbale di giuramento e qui omesso per brevità.

Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Abano Terme;



- indagini Urbanistiche telematiche;
- indagini in loco per individuare il bene pignorato e accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche del bene;
- ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.



Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. Si integra e aggiorna la documentazione come da elenco allegati riportato a fine relazione.

Individuazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni sono colpiti per l'intera e piena proprietà e sono così individuati:

Catasto fabbricati - Comune di **Abano Terme**, Via Euganea (Rectius via Montanara) n. 10/A

Foglio 1 Particella 584,

- Sub 1, Cat. A/7 19,5 vani;
- Sub 2, Cat. C/6 32 m²;
- Sub 3, Cat. C/6 55 m²;
- Sub 4, Cat. C/6 22 m²;

Catasto terreni - Comune di **Abano Terme**, Via Montanara

- Foglio 1 Particella 584, Ente Urbano, Cons. 27 are 10 centiare.

Nota Bene né Pignoramento né tantomeno la sua trascrizione colpiscono il posto auto coperto insistente sull'ente urbano citato e censito con sub 5 della particella 584 del Catasto Fabbricati, cat. C/6 di 50 m². Tuttavia, come meglio specificato in seguito, questo ente non è assentito.

Corrispondenza degli elementi identificativi

Gli elementi identificativi dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'istanza di vendita.

Costituzione lotti di vendita

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenza, il CTU propone **la costituzione di un lotto unico**. Tuttavia l'immobile in oggetto è strutturato in modo da poter essere diviso in due proprietà distinte anche se di diverso valore.





LOTTO UNICO
Villa con giardino



DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ



DIRITTO STIMATO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

Si segnala che il compendio è gravato da diritto di abitazione.



PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





IDENTIFICAZIONE DEL BENE



IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Abano Terme (PD), Via Montanara n. 10/A (SP n. 89 che prende il nome di via Euganea), CAP 35031.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Abano Terme (PD) – [REDACTED]



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
1	584	1	A/7	3	19,5 vani	S1-T-1	463-443	2.114,89
1	584	2	C/6	1	50 m ²	S1	50	43,38
1	584	3	C/6	2	6 m ²	S1	7	12,39
1	584	4	C/6	2	35 m ²	T	40	72,30

Erretto su particella 584 del foglio 1 CT, ente urbano, di 2.710 m².

Si precisa che il cortile/giardino è censito al sub 6 come Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutti i sub (si veda al riguardo l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni allegati alla presente).





Si precisa inoltre che il sub 5 (posto auto coperto come il sub 4) è stato censito come riportato nella tabella sottostante, pur non avendo a supporto un titolo edilizio valido e per tale motivo



si presume non sia stato colpito da ipoteca e non sia stato incluso nell'atto di pignoramento.

C.F. Abano Terme (PD) – Intestati: [REDACTED]

- c.f. [REDACTED] - Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
1	584	5	C/6	1	50 m ²	T	50	43,38

Pertanto il sedime di questa tettoia/ricovero auto, è trasferito con l'ente urbano, particella 584, che, ovviamente, lo comprende.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE STORICA

Catasto terreni

CT 584 – superficie attuale 2.710 m² - si evidenzia: Tipo Mappale del 29.05.2007 Pratica n. PD0218285 (n. 218285.1/2007); Variazione identificativi per allineamento mappe del 19.04.2005 Pratica n. PD0094307 (n. 890.1/2005) della originaria particella 120 della stessa superficie; Tipo Mappale del 07.08.1997 in atti dal 25.02.1998 (n. 1308.501/1978) a carico della particella 120, seminativo di 3 classe.

Catasto fabbricati

CF 584 sub 1, 4 (compreso il sub 5 non pignorato, e il sub 6 BCNC) – la costituzione di questi subalterni avviene con Variazione del 25.06.2007 Pratica n. PD0245899 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20280.1/2007) a carico della particella 584 sub 1 (l'ampliamento del sedime riguarda un portico annesso al sub 1 mentre i nuovi sub 4 e 5, posti auto coperti, sono creati sull'area di pertinenza censita col sub 6). In precedenza con Variazione di modifica identificativo per allineamento mappe del 19.04.2005 pratica n. pd0094308 (n. 18680.1/2005) è stato soppresso l'originaria particella 168 sub 1 di 19,5 vani.

CF 584 sub 2 – si rileva la Variazione del 09.04.2014 Pratica n. PD0071340 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 72285.1/2014). In precedenza la Variazione di modifica identificativo per allineamento mappe del 19.04.2005 pratica n. pd0094308 (n. 18680.1/2005) con la quale è stata soppressa l'originaria particella 168 sub 2 di 32 m² ed istituita l'attuale particella 584 sub 2 dell'attuale consistenza.

CF 584 sub 3 – si rileva una Variazione per aggiornamento planimetrico per la correzione dei dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.5621/1978, variazione del 04.10.2016 Pratica n. PD0154928 (n. 63071.1/2016). In precedenza si rileva la Variazione del 09.04.2014 Pratica n. PD0071340 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 72285.1/2014). In precedenza ancora la Variazione di modifica identificativo per allineamento mappe del 19.04.2005 pratica n. pd0094308 (n. 18680.1/2005) con la quale è stata soppressa l'originaria particella 168 sub 3 di 55 m² ed istituita l'attuale particella 584 sub 3.

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

584 Particella CT - da nord in senso orario: strada provinciale SP 89, Via Euganea, particelle 3, 45 e 799 (edificata), tutte del foglio 1 CT di Abano Terme.

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

DESCRIZIONE

Il compendio è ubicato ai margini occidentali del territorio di Abano Terme (PD), lungo una delle direttrici che da Padova portano ai Colli Euganei. Il compendio è prossimo alla diramazione della SR47 che consente di muoversi agevolmente attorno alla città di Padova.

Il compendio è una villa monofamiliare degli anni settanta, con sedime irregolare, sviluppata su tre piani: seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il compendio è composto dall'abitazione, due ampie autorimesse al piano seminterrato e due tettoie con funzione di ricovero auto, delle quali una non assentita a livello urbanistico. Il giardino, con forma di pentagono irregolare, è dominato da alcuni alberi di discrete dimensioni. Il giardino è recintato.

Il compendio è stato strutturato in modo da poter essere facilmente diviso in due unità residenziali autonome di dimensioni diverse, ma entrambe dotate di un garage e di un accesso carraio autonomo.

Si sviluppa su tre piani: interrato, rialzato e primo. Il piano rialzato si sviluppa su tre differenti livelli che danno origine ad altezze interne diverse, dato che il solaio del primo piano è su un unico livello. La porzione più alta corrisponde a quella sviluppata sopra il seminterrato. Il primo piano è nella parte nord un sottotetto; presenta una superficie maggiore rispetto al piano terra. Le due terrazze del piano rialzato si trovano in corrispondenza delle rampe di accesso alle autorimesse.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato e in muratura, i solai in latero cemento. Il tetto è monofalda, con due piani di sviluppo separati. La copertura è in tegole.

I serramenti sono rappresentati nella maggior parte dei casi da oscuri in legno; finestre e portefinestre hanno telaio in legno stile inglese e vetro singolo.

Impianto di riscaldamento a gas metano – due generatori acs indipendenti – collocati nella centrale termica. Gli impianti sono obsoleti.

Riscaldamento misto con radiatori convenzionali e termoconvettori. Impianto di condizionamento presente in alcuni locali.

Durante il sopralluogo è stata dichiarata la presenza di pannelli fotovoltaici collocati sopra la pergola, ma la loro presenza e il loro stato di manutenzione non sono stati verificati.

A completamento della descrizione si invita a consultare gli allegati grafici e fotografici.

* * *

COMPOSIZIONE

Il piano rialzato è composto da portico antistante l'ingresso, ingresso, soggiorno-pranzo con pergolato, cucina con terrazza, bagno e vano scala che conduce sia al primo piano che al seminterrato; a sinistra rispetto all'ingresso e collegato col resto del piano si trova un secondo ingresso, una stanza che può diventare una cucina, taverna-soggiorno, vano scala, studiolo e bagno.



Il primo piano è composto da 7 camere, 4 bagni, 2 vani scala e due terrazze. Lo spiovente del tetto condiziona fortemente la vivibilità di due camere e in misura meno severa anche un bagno e un'altra camera.

Il piano seminterrato è composto da due ampie autorimesse, ciascuna dotata di rampa di accesso e da una centrale termica.

L'immobile ha rifiniture di buona qualità con alcuni particolari di ottima qualità, ma richiede manutenzioni interne ed esterne sia ordinarie che straordinarie in tutti gli ambienti, gli impianti, il giardino e la recinzione. Urge in particolare impermeabilizzare il tetto, causa di evidenti infiltrazioni, telai di finestre e portefinestre.

Altezze interne abitazione molto variabili: al piano rialzato comprese fra 2,8 (porzione soprastante il piano seminterrato) e 3,5 m circa; al primo piano da 1,5 a 3 m circa; al piano seminterrato (autorimesse) circa 2,4 m.

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

Ad [REDACTED] l'intera piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme Foglio 1 Particella 584 Sub. 1, Particella 584 Sub. 2, Particella 584 Sub. 3, Particella 584 Sub. 4, Particella 584 Sub. 5, Particella 584 Sub. 6, e al Catasto Terreni di Abano Terme Foglio 1 Particella 584 è pervenuta per atto di compravendita del 05.06.2017 rep. n. 48651/27365 Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto il 07.06.2017 n. 21505/13712 [REDACTED]. Nel quadro D è specificato che costituisce oggetto di vendita la proprietà, gravata dal **diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 c.c.** in favore della signora [REDACTED].

Ad [REDACTED] l'intera piena proprietà degli immobili come qui già descritti è pervenuta per atto di compravendita del 07.06.2013 Numero di repertorio 42379/23054 Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto il 12.06.2013 n. 18930/12686 da [REDACTED]. Nel quadro D è specificato che la parte acquirente ha preso atto che gli immobili sono gravati del **diritto di abitazione ex art. 1022 cod. civ.** a favore della signora [REDACTED].

Ad [REDACTED] l'intera piena proprietà di questi immobili è pervenuta per atto di conferimento in società del 21.05.2013 numero di repertorio 42295/23009 Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto il 22.05.2013 nn. 16680/11176 da [REDACTED] - la quale si riservava l'intero diritto di **abitazione.**

[REDACTED] l'intera piena proprietà di questi immobili nella loro originaria identificazione è pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 23.09.1992 trascritto li 28.09.992 nn. 22468/15279 da [REDACTED]



[REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

-



SERVITÀ E OBBLIGAZIONI

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 25.01.2018 repertorio n. 192327/48441 Notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il 26.01.2018 n. 3657/2488 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto il diritto di servitù di affaccio e proiezione su CT Abano Terme Foglio 1 particella 584.



COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Nessuno.

PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il compendio è potenzialmente divisibile.



OCCUPAZIONE E TITOLO

La sig.ra [REDACTED], occupa l'immobile in forza del diritto di abitazione a suo favore. Sorto con atto del 21.05.2013 repertorio n. 42295/23009 Notaio Mario Caracciolo di Padova.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 30.10.2024.

TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 16411 R.G. e 11191 R.P. del 01.06.2015

a favore: [REDACTED] omissis;

a carico: [REDACTED];

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 22.04.2015, n. rep. 2872/2015
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

Unità Negoziali:

1. Comune di Abano Terme (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 1, part.584, sub 1;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 2;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 3;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 4;





sezione D: -.

nn. 13433 R.G. e 8489 R.P. del 04.04.2019

a favore: [redacted];

a carico: [redacted] *omissis*;

titolo: Atto esecutivo o cautelare nascente da sequestro preventivo del 01.04.2019 rep. n. 3709 del tribunale di Padova.

Unità Negoziali:

1. Comune di Abano Terme (PD) per la quota di 1/1 P:
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 1;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 2;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 3;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 4;

sezione D: -.

nn. 13433 R.G. e 8489 R.P. del 04.04.2019

a favore: [redacted] *omissis*;

a carico: [redacted], *omissis*;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 28.02.2024, n. rep. 602 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

Unità Negoziali:

2. Comune di Abano Terme (PD) per la quota di 1/1 P:
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 1;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 2;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 3;
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 4;
 - C.T. Foglio 1, part.584;

sezione D: -.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 17438 R.G. e 3861 R.P. del 06.05.2010

a favore: [redacted] c.f. [redacted] *omissis*;

a carico: [redacted];

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28.04.2010 repertorio n. 71097/22405 notaio Fulvio Vaudano di Padova.

durata: 15 anni

somma capitale: 207.000,00 euro

somma iscritta: 414.000,00 euro

Unità Negoziali:

1. Comune di Abano Terme (PD) per la quota di 1/1 P:
 - C.F. Foglio 1, part.584, sub 1;





- C.F. Foglio 1, part.584, sub 2;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 3;
- C.T. Foglio 1, part.584;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

nn. 38017 R.G. e 8749 R.P. del 04.10.2010

a favore: [redacted] omissis;

a carico: [redacted];

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29.09.2010 repertorio n. 71442/22631 notaio Fulvio Vaudano di Padova.

durata: 15 anni
somma capitale: 207.000,00 euro
somma iscritta: 414.000,00 euro

3. Comune di Abano Terme (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 1, part.584, sub 1;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 2;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 3;
- C.F. Foglio 1, part.584, sub 4;
- C.T. Foglio 1, part.584;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

VINCOLI E DIRITTI REALI

Sull'immobile grava diritto di abitazione vitalizio a favore di [redacted].
[redacted] Tale diritto sorge con atto di conferimento in società in data 21.05.2013, rep. n. 42295/23009 notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Padova in data 22.05.2013 ai nn. 16680/11176, con il quale [redacted], conferendo l'immobile, riservava per sé stessa il diritto di abitazione vitalizio ai sensi dell'art. 1022 c.c.

L'istituzione del diritto di abitazione sull'immobile in oggetto è successiva ai mutui fondiari emessi dal [redacted] in data 28.04.2010 e 29.09.2010 su domanda di [redacted].

LOCAZIONE

Al sopralluogo dell'immobile avvenuto in data 2 ottobre 2024, il consulente tecnico ha ricevuto dalle mani del signor [redacted] i documenti riportati in allegato 5 e relativi al contratto di locazione qui analizzato.

Da questi risulta che in data 29.01.2013 [redacted] concedeva in locazione ad uso abitativo l'immobile in narrativa a [redacted], specificando che la stessa è consegnata priva di arredi e mobili.

Il contratto è stato registrato in data 29.01.2013 al n. 753 presso UT di Padova 2. Il canone di locazione è fissato in 8.600,00 €/anno; la durata in nove anni (prima scadenza 31.01.2022). La parte conduttrice può recedere dal contratto in ogni momento, mentre i commi 3 e 4 dell'art.

4 specificano: *“La parte locatrice rinuncia espressamente ad avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza prevista dall'art. 3 della legge n. 431/1998 e non potrà perciò comunicare al disdetta contrattuale per nessuno dei motivi ivi elencati, né per altre ragioni. Alla seconda scadenza contrattuale, così come alle successive scadenze novennali, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata di altri 9 anni alle medesime condizioni qui pattuite, salvo che la parte locatrice non comunichi la propria rinuncia al rinnovo contrattuale a mezzo lettera raccomandata che dovrà pervenire alla conduttrice almeno 12 mesi prima della scadenza”*. La seconda scadenza del contratto cade in data 31.01.2031, cioè fra poco più di sei anni.

Il contratto all'art. 2 elenca una serie di vizi e difetti e prevede alcune clausole compensative.

Una nota a latere del contratto precisa che sono stati anticipati canoni di locazione sino a circa metà del 2027 e che tali pagamenti essendo stati effettuati con bonifico bancario possono essere dimostrati su richiesta (allegato un bonifico del 2024).

Coerenza e Congruità del contratto

Innanzitutto si rileva che il contratto di locazione in esame potrebbe risultare nullo ai sensi dell'art. 1044 c.c.

Si rileva inoltre una possibile incongruenza fra le esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria descritte all'art. 2 (data del contratto 29.01.2013) e la SCIA presentata due anni prima in data 24.12.2010 per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria. Inoltre alcuni degli interventi sembrano non essere ancora stati realizzati o realizzati in modo parziale (vi sono infiltrazioni dal tetto, l'impianto di illuminazione esterno non è in buono stato, così le tinteggiature ecc.).

Infine, anche se non specificato dal contratto, sembra sussistere una coabitazione fra locatario e conduttore che potrebbe avere effetti sul canone di locazione.

In merito alla congruità in via preliminare si evidenzia che il canone annuo pattuito, pari a 8.600 €/anno, risulta pari all'1,36% del valore di stima e pari a 1,30 €/m²/mese considerando la superficie commerciale pari a 551 m² (la determinazione della superficie commerciale è svolta nel capitolo successivo).

L'indagine sui canoni di affitto propone prezzi correnti di mercato che oscillano fra i 4,00 e i 6,45 €/m²/mese.

Considerando lo stato in cui versa l'immobile, un canone congruo, fatte salve più approfondite valutazioni, dovrebbe risultare almeno superiore a 24.000 euro/anno.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

I provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Abano Terme (PD) reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono:

- a. Licenza edilizia n. 153/73 concessa in data 04.03.1974, con successivo permesso di abitabilità n. 153/73 rilasciato in data 17.10.1978;
- b. Autorizzazione n. 243/2000 che elimina un tratto di recinzione che separava la

- particella 584 dalla particella 370 e apertura di un accesso carraio sulla particella 270. Successivamente la recinzione è stata ripristinata con DIA n. 38/2006;
- c. Permesso di costruire a sanatoria n. M148 del 27.02.1995, rilasciato in data 28.07.2010 Prot. n. 8473, per ampliamento del piano terra;
 - d. Permesso di costruire a sanatoria n. A426 rilasciato in data 28.07.2010 Prot. n. 23611, ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e. Permesso di costruire a sanatoria n. NC04/237/1 (pergolato), n. NC04/237/2 (tettoia sub 4) rilasciato in data 09.08.2010 Prot. n. 24834 e n. 24837 (la pratica NC04/237/3 non è andata a buon fin e riguardava la tettoia sub 5);
 - f. SCIA n. 719/2010 presentata in data 24.12.2010 – prot. N. 39136 - per manutenzione straordinaria – realizzazione del cappotto esterno.

* * *

Sono inoltre state presentate tre diverse Denuncia di inizio attività ai sensi artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 (Piano Casa) presentate nelle date 17.06.2010, 22.10.2010 e 03.08.2012 (Prot. n. 19336, n. 25283 e n. 32279 rispettivamente) che ha condotto alla realizzazione del fabbricato che insiste sulla particella catastale 370. Nel primo progetto era previsto un porticato di collegamento fra l'abitazione pignorata e questo nuovo edificio. Tale collegamento è poi stato eliminato dal progetto presentato con l'ultima DIA citata. Ovviamente questo fabbricato non riguarda la procedura, ma è citato perché compare, con il portico di collegamento, nelle tavole allegate alla SCIA n. 719/2010.

* * *

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, si evidenzia che sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato attuale e quanto concesso se si esclude:

1. La veranda realizzata sulla terrazza ovest;
2. La tettoia sub 5;
3. Non vi sono prove che il cappotto esterno previsto dalla SCIA n. 719/2010 sia stato realizzato;

si ritiene che le difformità 1 e 2 non siano sanabili o sanabili a condizione, la n. 3 potrebbe avere implicazioni sull'ampliamento realizzato con il Piano Casa sul mappale adiacente non coinvolto dal pignoramento.

Per quanto riguarda i punti 1 e 2 si evidenzia che il costo di smantellamento è pari o inferiore al costo di una pratica di sanatoria. Entrambe le strutture non sono valorizzate in stima. In particolare per la tettoia per ricovero auto – sub 5 – era già stato richiesto un permesso di costruire in sanatoria che poi non fu concesso probabilmente perché, ricadendo nella fascia vincolata, doveva prevedere un'analisi paesaggistica che non è stata compiuta.

Il costo di regolarizzazione è stimato forfettariamente in 4.000,00 €.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio per il PRG comunale ricade in zona agricola E1, in parte in fascia di rispetto stradale e in parte sotto vincolo ambientale paesaggistico derivante da DM 9.1.1970 relativo ad una dichiarazione di notevole interesse pubblico attribuita al filare di platani presenti lungo

la strada provinciale.

STIMA DEL VALORE

PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da Asta legale, sui valori forniti da alcuni osservatori, su una indagine dei valori esposti sul mercato immobiliare.

L'esito delle aste di immobili abitativi dell'ultimo decennio ha prodotto un valore di aggiudicazione medio di 128.580 euro (i casi accettati sono stati 158 tutti in comune di Abano Terme) pari al 65% del valore di stima. Tuttavia di questi solo tre immobili sono stati classificati come ville o villini e sono stati aggiudicati a valori compresi fra i 252 mila di una villa isolata e i 934 mila di una villa storica (941 €/m²).

Secondo OMI, il prezzo per la compravendita di ville e villini nelle diverse zone del territorio di Abano Terme è compreso tra 1.250 €/m² e 1.500 €/m². Per la locazione indica invece valori compresi fra 5,0e 6,1 €/m²/mese.

Il Borsino Immobiliare indica per ville e villini nel comune di Abano Terme un valore minimo di 1.091 €/m² e massimo di 1.342 €/m². Per la locazione indica invece valori compresi fra 4,51 e 5,51 €/m²/mese.

Le quotazioni esposte da Requot indicano per la compravendita di ville e villini valori compresi fra 1.338 €/m² e 1.650 €/m². Per l'affitto invece valori compresi fra 5,00 €/m²/mese - 6,75 €/m²/mese.

Immobiliare.it propone invece una quotazione media pari a 2.233 €/m² registrata nel mese di settembre e per l'affitto un valore di 10,53 €/m²/mese.

Il mercato immobiliare in questo comune è molto vivace e diversificato. Sono stati individuati alcune proposte di vendita che almeno per alcune caratteristiche presentavano un immobile assonante con quello in esame e sono riportati in tabella.

Come evidenziato da una indagine della Banca d'Italia in media fra valore esposto e prezzo si verifica una riduzione di circa il 10%.

case nuove	prezzo	m ²	€/m ²	-10%
mono-fam	259.000	204	1.270	1.143
mono-fam	270.000	360	750	675
multi-fam	320.000	520	615	554
bi-fam	320.000	200	1.600	1.440
mono-fam	555.000	255	2.176	1.959
<i>media</i>	<i>344.800</i>	<i>308</i>	<i>1.282</i>	<i>1.154</i>

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame descritte nella relazione e nei suoi allegati ed in particolare la vetustà, le sue potenzialità, la possibilità di suddividerla in due unità

autonome con ridotta spesa, la necessità di intervenire con urgenza sul tetto, nel prevedere un programma di manutenzione straordinaria, ed in particolare la localizzazione decentrata rispetto ai centri urbani in un'area prettamente agricola, anche se comoda alle arterie veicolari, appare corretto proporre un valore unitario pari a 1.150,00 €/m² che, ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, diventa circa 980,00 €/m².

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dalla SCIA n. 719/2010 presentata per manutenzione straordinaria integrata dalla tavola dello stato autorizzato allegato alla DIA 313/2010 presentata per ampliamento (Piano Casa).

Tipologia	superficie, m ²	coeff.*	SC**, m ²
Abitazione - piano rialzato	247,25	1,00	247,00
Abitazione - primo piano	245,22	0,75	184,00
Pertinenze*** (Terrazze, Pergola, Portico)	25,00	0,30	8,00
Pertinenze*** (Terrazze, Pergola, Portico)	96,43	0,10	10,00
Autorimesse, ripostigli, centrale termica - seminterrato	120,55	0,50	60,00
Tettoia ricovero auto sub 4	22,30	0,25	6,00
Area a giardino (stima)	1.800	0,02	36,00
<i>Totale superficie commerciale, m²</i>			<i>551,00</i>

* coefficienti scelti come da D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, escluso il coefficiente del primo piano che tiene conto che una sua porzione ha altezze ridotte per alcuni tratti non percorribili stando eretti;

** arrotondato al metro quadro (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138);

*** pertinenze esclusive di ornamento come da D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939.

Le pertinenze esclusive di ornamento citate in tabella sono composte da:

Tipologia	superficie, m ²
Terrazze - piano rialzato	19,50
Pergola - piano rialzato	53,48
Portico ingresso - piano rialzato	12,00
Terrazze - primo piano	36,46
<i>somma</i>	<i>121,43</i>

STIMA COMPENDIO

Si procede alla stima senza considerare il diritto di abitazione e senza considerare il contratto di locazione.

Specifica	Valore
Superficie commerciale, m ²	551
Valore unitario, €/m ²	1.150,00
Valore, €	633.650,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica, €	3.000,00
Valore netto, €	630.650,00
Abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	15%
Valore finale, €	536.052,50

con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si avrà:

Lotto unico - Valore proposto a base d'asta € 535.000,00

Diconsi cinquecento trentacinque mila euro.

Si procede ora a determinare il deprezzamento indotto dal diritto di abitazione – qualora opponibile alla procedura.

Ai soli fini estimativi si assimila il deprezzamento indotto dal diritto di abitazione vitalizio al valore dell'usufrutto permettendo di mutuarne le procedure di calcolo valide ai fini fiscali.

In particolare il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore per il 2024, fa riferimento prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21.12.2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023). L'età di [REDACTED]

[REDACTED] determina un valore dell'usufrutto pari al 30% dell'intero valore dell'immobile.

Specifica	Valore
Valore stimato, €	535.000,00
Valore del diritto di abitazione sul totale, %	30%
Valore del diritto di abitazione, €	160.500,00

Pertanto il deprezzamento prodotto dal diritto di abitazione è stimato in 160.500,00 €.

Si procede ora a determinare il deprezzamento indotto dal contratto di locazione qualora fosse ritenuto opponibile alla procedura.

La diminuzione di valore è proposta considerando che il contratto di locazione termini nel gennaio del 2031, che la cessione dell'immobile avvenga nel gennaio del 2025 e che l'acquirente riceva tutti i canoni mensili a lui dovuti.

Considerando un canone di riferimento di 24.000 €/anno, a cui corrisponde una perdita pari a 15.400,00 €/anno, il deprezzamento è stimato a 92.400,00 euro

Pertanto il deprezzamento prodotto dal contratto di locazione è stimato in 92.400,00 €.

Tuttavia si precisa che i due deprezzamenti non sono sommabili e si può far valere, sotto il profilo estimativo, solo uno dei due sino a scadenza di entrambi.



Documenti allegati

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
3. Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico.
4. Atto di provenienza.
5. Contratto di locazione.
6. Estratti dagli atti edilizi.



Tanto per l'incarico ricevuto.
Albignasego, li 31.10.2024



Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

