

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**PERIZIA DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 395/2016**

**G.E.: DOTT.SSA MANUELA ELBURGO**

**CREDITORE PROC.: BANCA ANNIA – CREDITO COOPERATIVO DI  
CARTURA E DEL POLESINE SOC. COOP.**

**CREDITORE INTERV.:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

**1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI**

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i seguenti immobili:

**LOTTO 1** – negozio con posto auto coperto sito a Padova, zona Crocefisso, in Via V. Pinelli  
n. 19,

**LOTTO 2** – una villa singola al grezzo con scoperto privato sita ad Albignasego (PD) in  
Vicolo San Pio Decimo n. 8,

**LOTTO 3** – un terreno agricolo sito ad Albignasego (PD) in Vicolo San Pio Decimo n. 8.



## LOTTO 1 – NEGOZIO CON POSTO AUTO COPERTO

### 3.1) DESCRIZIONE LOTTO

#### 3.1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è un negozio al piano terra con posto auto coperto nell'autorimessa al piano interrato, sito a **Padova, località Crocefisso, in Via V. Pinelli n. 19**, che fa parte di un condominio commerciale – direzionale – abitativo, la cui **costruzione è del 2003**, costituito da: piano interrato destinato ad autorimessa, piano terra comprendente portici ad uso pubblico e n. 10 negozi, altri tre piani fuori terra ripartiti in n. 68 appartamenti e 4 uffici.

L'intero condominio è composto da 4 corpi di fabbrica i quali a loro volta sono dotati di due scale comuni di accesso.

#### 3.1.2) IMMOBILE

Il negozio, sito al piano terra, ha un'altezza utile di m. 2,83, è esposto su tutti e 4 i lati ed è composto da:

- area espositiva di vendita di circa mq. 60,10;
- zona ufficio o ricevimento clienti di circa mq. 16,70;
- Servizio igienico finestrato con antibagno di circa mq. 3,80.

Per una **superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 80,60**.

L'unità commerciale dispone inoltre di un posto auto nell'autorimessa al piano interrato di circa mq. 14,80 con altezza utile di m. 2,40. Si precisa che a livello urbanistico anche il posto auto è definito “commerciale”.

Il negozio è in **ottimo stato conservativo** ed è dotato di **buone finiture**.

#### 3.1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato **libero**.



### 3.1.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato nella zona **residenziale di Crocefisso posta a sud del Comune di Padova**, composta da condomini, alcuni con dimensioni modeste altri invece simili a quello in oggetto, intervallati da piccole aree agricole.

Nel condominio in oggetto si trova un supermercato oltre a **molte attività commerciali** situate nelle immediate vicinanze, soprattutto lungo Via P. Bembo.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, sia urbani che extraurbani, ed è attraversata dalla Strada Provinciale n. 3 Pratiarcati che collega il centro cittadino di Padova con Anguillara Veneta. A soli 1,5 km vi è l'accesso alla tangenziale che rende agevoli gli spostamenti in tutte le zone di Padova e della provincia.

Di seguito si elencano le distanze dall'immobile in esame:

- Centro cittadino di Padova: 5 km;
- Zona industriale di Padova: circa 8 km (via tangenziale);
- Casello Padova Sud, Autostrada A4 Padova - Bologna: 7 km.

### 3.1.5) SPESE CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dall'amministratore del condominio, al momento della stesura della presente perizia, le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ammontano ad un totale di € 1.425,13.

Con una spesa media annua di circa € 700.

Dal conteggio dell'amministratore sono state decurtate: le spese straordinarie in quanto non è stato specificato l'anno a cui si riferiscono e il totale del debito maturato.

Dati amministratore condominiale: [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED] tel. [REDACTED] – email: [REDACTED]



Foto locale di vendita/esposizione



### **5.1) CONFINI**

#### **NEGOZIO:**

Sud: Vano scala con ascensore e portico pubblico;

Est: Vuoto su rampa e area di manovra piano interrato.

Nord: Scoperto condominiale;

Ovest: Vano scala con ascensore e portico pubblico.

#### **AREA CONDOMINIALE:**

Nord: Via del Commissario, fra l'area condominiale e la strada vi sono marciapiedi, parcheggi e aree a verde pubbliche o private ad uso pubblico censiti con vari mappali;

Est: Area a verde pubblico con parcheggio, Foglio 182 Mappali 998, 898;

Sud: Via Vincenzo Pinelli e un parcheggio pubblico con cabina ENEL, Foglio 182 Mappali 1517, 901, 902, 1433;

Ovest: Via Martino Sandelli, fra l'area condominiale e la strada vi sono marciapiedi, parcheggi e aree a verde pubbliche o private ad uso pubblico censiti con vari mappali.



## 6.1) INTESTAZIONE IMMOBILI

### 6.1.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere intestata alla ditta [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. e p.iva  
[REDACTED]

### 6.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta [REDACTED] e  
[REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Elena Bressan di Conselve del 04/11/2010 rep.  
22199 racc. 11094, trascritto a Padova il 09/11/2010 ai nn. 42849/24950.

## 7.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI

### 7.1.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

| FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE<br>CATASTALE |
|--------|---------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|
| 182    | 900     | 78         | C/1       | 4      | MQ 80       | MQ 91                   |
| 182    | 900     | 172        | C/6       | 2      | MQ 15       | MQ 17                   |

### 7.1.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che per quanto riguarda il negozio **l'attuale accatastamento è regolare**, anche se vi sono delle difformità urbanistiche meglio descritte nel punto 9.1.

### 7.1.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

## 8.1) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.



### 9.1) REGOLARITA' URBANISTICA

Il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato autorizzato dal Comune di Padova con Concessione Edilizia n. 97/94 del 17/05/1996 e successive varianti: Concessione Edilizia n. 97/94/1 del 19/06/2000, Concessione Edilizia n. 97/94/2 del 26/10/2000, D.I.A. del 22/06/2001 per nuovo assetto planivolumetrico e **Concessione Edilizia n. 97/94/4 del 14/12/2001 Pratica n. 3957/01 (stato concesso)**.

A lavori ultimati, in data **04/06/2003 con Protocollo n. 3120/03**, è stata presentata **Richiesta di Agibilità** maturata per “silenzio assenso” come attestato dal funzionario tecnico a pag. 4 della domanda.

Il sottoscritto perito, dopo avere effettuato il sopralluogo presso il negozio oggetto di esecuzione, rileva che **lo stato attuale dell'immobile non coincide con lo stato autorizzato dal Comune** in quanto nel locale negozio è stato ricavato un locale adibito ad ufficio di vendita/trattativa con i clienti attraverso la realizzazione una parete divisoria.

Per la regolarizzazione delle opere suddette sarà necessario presentare una pratica in sanatoria i cui costi ammontano a circa € 5.000,00 comprendenti: sanzione amministrativa, costi professionali, diritti amministrativi.

Come già detto al punto 7.1.2, trattandosi in ogni caso di area di vendita le opere abusive non comportano la necessità di presentare la variazione catastale poiché la rendita catastale dell'immobile risulta immutata.

### 10.1) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 1.400 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi

$1400 \text{ €/mq} - 15\% = 1.190 \text{ €/mq}$ .



Calcolo superficie commerciale:

|                                 |                               |   |      |   |                   |
|---------------------------------|-------------------------------|---|------|---|-------------------|
| Negoziato Piano Terra.....      | circa mq. 97,30               | X | 1,00 | = | mq. 97,30         |
| Posto auto Piano Interrato..... | mq. 16,52                     | X | 0,50 | = | mq. 8,26          |
|                                 | Superficie Commerciale Totale |   |      |   | <u>mq. 105,56</u> |

quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

mq. 105,56 X €/mq 1.190 = € 125.616,40 al quale deve essere detratto il costo per la sanatoria dell'abuso riscontrato, quindi € 125.616,40 – € 5.000,00 = € 120.616,40 arrotondati a € **120.500,00 (centoventimilacinquecento/00).**

#### **11.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

1. ISCRIZIONE del 09/11/2010 – Registro Particolare 9919 Registro Generale 42850 – Notaio Elena Bressan di Conselve del 04/11/2010 rep. 22200. **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Immobili gravati: piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. G Foglio 7 Mappale 1407 Sub. 78, 172 (Ora Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172). **(Lotto 1)**

2. ISCRIZIONE del 27/01/2014 – Registro Particolare 267 Registro Generale 2520 – Tribunale di Vicenza rep. 1192/2013 del 15/04/2013. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. G Foglio 7 Mappale 1407 Sub. 78, 172 (Ora Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172). **(Lotto 1)**
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Terreni Foglio 19 Mappali 282, 283 e Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284. Ora Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (Lotto 3).

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 – Registro Particolare 17340 Registro Generale 26834 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Repertorio 4344/2016 del 27/06/2016. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**



Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172. **(Lotto 1)**
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (Lotto 3).

#### **12.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

#### **13.1) OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti con studio ad Abano Terme in Via Montegrotto n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, con decreto del 01/02/2017, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento nel verbale del 28/02/2017 redatto presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, con esclusione del posto auto al piano interrato, in data 07/03/2017 alla presenza del Custode Dott.ssa Monica Rampazzo e dell'esecutato Sig. [REDACTED]

#### **14.1) ALLEGATI**

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici".





## LOTTO 2 – ABITAZIONE AL GREZZO

### 3.2) DESCRIZIONE LOTTO

#### 3.2.1) IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta singola al grezzo, sita ad **Albignasego, località San Giacomo, in Via San Pio X n. 8**, la cui **costruzione è avvenuta circa nel 2003/2004**.

Il fabbricato è costituito da 4 piani, posti a livelli sfalsati di cui uno seminterrato, con esposizione su tutti e quattro i lati ed è composto da:

#### PIANO SEMINTERRATO

- cantina di circa mq. 65,65 finestrata;

#### PIANO TERRA

- garage di circa mq. 56,10;
- disimpegno di circa mq. 2,42;
- Centrale termica con lavanderia di circa mq. 7,02;

#### PIANO RIALZATO – PIANO PRIMO

- soggiorno con ingresso di circa mq. 31,69;
- cucina di circa mq. 18,90, con antistante un portico, insieme al soggiorno, di circa mq. 36,55;
- locale “servizio” accessibile direttamente dal soggiorno di circa mq. 5,50;
- studio accessibile direttamente dal soggiorno di circa mq. 9,24;
- camera di circa mq. 17,20 con locale “servizio” di mq. 4,50 e accesso ad un poggiolo di circa mq. 8,40;
- camera di circa mq. 12,15;
- camera di circa mq. 10,60 con accesso ad un poggiolo di circa mq. 9,12;
- bagno finestrato di circa mq. 9,16
- due disimpegni di circa mq. 7,14 e mq. 2,42.

#### PIANO SOTTOTETTO



- mansarda di circa mq. 60 che però deve essere ripristinata alle dimensioni autorizzate di mq. 22,08 con altezza media di m. 2,70 e terrazza di circa mq. 8,32, come meglio descritto al punto 9.2.

Per una **superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 281,77 (autorizzata)**.

Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato risulta essere stato costruito al grezzo con alcune finiture parzialmente realizzate. Mancano ancora le seguenti opere:

rivestimenti delle scale;

- completamento dell'impianto elettrico con le placche e quadri elettrici;
- fornitura e posa in opera del cancello carraio e pedonale;
- realizzazione della recinzione con muretta e ringhiera lungo tutto il lato Nord del lotto e per un tratto sul lato Sud.
- ripristino e sistemazione dei pozzetti posti lungo la stradina;
- completamento dell'impianto idrotermosanitario con: verifica dell'impianto esistente, completamento dei bagni, collaudo impianto di riscaldamento e dichiarazioni di conformità a norma di legge.
- Verniciature dei pavimenti in legno
- Altre varie ed eventuali.

Si segnala che le finiture che sono già state realizzate sono di pregio, quali: le facciate con mattoni lavorati a faccia vista, pavimenti in legno da verniciare, serramenti di prima scelta.

L'immobile insiste su un'area scoperta di circa mq. 1050 censita al Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 284 di mq. 981 e parzialmente al Mappale 282 per un'area di circa mq. 70.

**La recinzione posta sul lato Sud ricade infatti all'interno del mappale 282, che dovrà quindi essere frazionato prima della vendita dell'immobile.**

### **3.2.2) STATO DI OCCUPAZIONE**

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato **libero**.

### **3.2.3) ZONA**

Il fabbricato è ubicato nella **località residenziale di San Giacomo posta ad Est del Comune di Albignasego**, composta da villette sia di vecchia che di nuova edificazione, la località negli ultimi 10/15 anni ha avuto una grande espansione edilizia con la costruzione di condomini di



modesta entità e fabbricati a schiera all'interno di zone residenziali. L'area è anche caratterizzata dalla presenza di numerosi appezzamenti di terreno coltivato di modeste dimensioni.

Nelle immediate vicinanze hanno sede **alcune attività commerciali**, dislocate soprattutto lungo Via Risorgimento. La grande distribuzione più vicina è a Casalserugo a poco più di 1 km.

La località è ben servita dai mezzi pubblici, sia urbani che extraurbani, ed è attraversata dalla Strada Provinciale n. 3 Pratiarcati che collega il centro cittadino di Padova con Anguillara Veneta. A 4 km vi è l'accesso alla tangenziale che rende agevoli gli spostamenti in tutte le zone di Padova e della provincia.

Di seguito si elencano le distanze dall'immobile in esame:

- Centro cittadino di Padova: 10 km;
- Zona industriale di Padova: circa 10 km (via tangenziale);
- Casello Padova Sud, Autostrada A4 Padova - Bologna: 10 km.



## 5.2) CONFINI

### ABITAZIONE:

Nord – Sud – Est – Ovest: Scoperto privato;

### AREA SCOPERTA:

Nord: Abitazione singola con scoperto privato, Foglio 19 Mappale 281;

Est: Abitazioni con relativi scoperti privati, Foglio 19 Mappali 473, 200, magazzino con scoperto privato Foglio 19 Mappale 460, lungo il confine esiste una stradina privata d'accesso in comune con le proprietà confinanti.

Sud: Terreno agricolo, Foglio 19 Mappale 282, (oggetto della stessa esecuzione come Lotto 3);

Ovest: Abitazioni con relativi scoperti privati, Foglio 19 Mappali 377, 194.

## 6.2) INTESTAZIONE IMMOBILI

### 6.2.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] c.f. [REDACTED] (esecutato);
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] (non esecutata);

entrambi residenti ad Albignasego (PD) in Via San Pio X n. 8/A.

### 6.2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà ai Sig.ri [REDACTED] per atto di donazione del Notaio Roberto Doria di Padova del 02/09/1998 rep. 225181 racc. 9529, trascritto a Padova il 11/09/1998 ai nn. 25116/16762.

## 7.2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

### 7.2.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego:

| FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA   | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE CATASTALE |
|--------|---------|------------|-------------|--------|-------------|----------------------|
| 19     | 284     |            | area urbana |        |             |                      |



### **7.2.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che **l'attuale accatastamento non è regolare**, poiché sul terreno insiste un fabbricato già inserito in mappa ma non ancora accatastato.

Il sottoscritto perito dichiara che **per poter essere venduto, dovrà essere accatastato l'immobile con categoria F/3 (bene in corso di costruzione)**.

Il sottoscritto perito precisa inoltre che la recinzione sul lato Sud, con il lotto n. 3 della stessa esecuzione immobiliare, da una verifica sommaria, non risulta essere posta sul confine della particella bensì spostata di circa 3,5 m verso sud. Ne deriva dunque che, per poter vendere l'immobile allo stato attuale, come indicato nella perizia del lotto 3, **dovrà essere frazionato il mappale 282 lungo la posizione attuale della recinzione**.

Il sottoscritto, considerata la necessità di frazionare il mappale 282 come sopra esposto, propone di risolvere il problema dello sconfinamento **frazionando la parte di immobile sconfinante che insiste sulla particella n. 284**.

Si specifica inoltre che **lungo il confine tra il mappale 284, oggetto di esecuzione, ed il mappale 281 non vi è una recinzione, la quale dovrà essere realizzata dopo la vendita con accordo privato tra le parti da posizionarsi sulla linea catastale tra i suddetti mappali**.

### **7.2.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA**

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

### **8.2) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO**

**L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico** che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

### **9.2) REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato in oggetto è stato autorizzato dal Comune di Albignasego con Concessione Edilizia n. 30 del 28/03/1995 successivamente rinnovata e variata con la Concessione Edilizia n. 124 del 29/09/2000 la cui validità per la conclusione dei lavori è scaduta.



Il sottoscritto perito, dopo avere effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, rileva che **lo stato attuale dell'immobile non coincide con lo stato autorizzato dal Comune** in quanto al piano sottotetto la mansarda è stata realizzata con una superficie maggiore rispetto al progetto autorizzato.

Tale difformità, ai sensi delle normative vigenti, non può essere sanata. Pertanto l'unica via per rimuovere l'abuso è il tamponamento di due finestre esposte ad Ovest e la realizzazione di un muro divisorio seguendo il progetto autorizzato. Per l'incombenza il sottoscritto perito stima una spesa di € 2.500,00

Per avere il fabbricato finito, fruibile ed agibile il sottoscritto perito stima i seguenti costi ipotetici:

- pratica edilizia con l'ausilio di un tecnico abilitato per la quale il sottoscritto stima in € 7000,00 la spesa totale esclusi oneri comunali e spese professionali;
- opere mancanti e finiture stimabili € 25.000 a € 50.000
- richiesta dell'agibilità completa degli allegati necessari per la quale il sottoscritto ipotizza una spesa variabile da 2.500 € a 5.000 €.

## 10.2) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 1500 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto al grezzo avanzato (con finiture di pregio come il faccia a vista, i pavimenti in legno, i serramenti di alta gamma) il valore attribuibile si stima in 1050,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi  $1050,00 \text{ €/mq} - 15\% = 892,50 \text{ €/mq}$

Calcolo superficie commerciale:

|                               |                  |   |      |   |            |
|-------------------------------|------------------|---|------|---|------------|
| Piano Seminterrato/Terra..... | circa mq. 157,04 | X | 0,50 | = | mq. 78,52  |
| Piano Rialzato/Primo.....     | circa mq. 157,04 | X | 1,00 | = | mq. 157,04 |



|                                      |                 |   |      |   |                   |
|--------------------------------------|-----------------|---|------|---|-------------------|
| Poggiolo Piano Primo.....            | circa mq. 8,40  | X | 0,30 | = | mq. 2,52          |
| Portico Piano Rialzato.....          | circa mq. 9,12  | X | 0,30 | = | mq. 2,74          |
| Mansarda.....                        | circa mq. 28,13 | X | 1,00 | = | mq. 28,12         |
| Area Scoperta.....                   | circa mq. 850   | X | 0,10 | = | mq. 85,00         |
| <b>Superficie Commerciale Totale</b> |                 |   |      |   | <b>mq. 353,94</b> |

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:  
mq. 353,94 X €/mq 892,50 = € 315.891,00 che si arrotondano ad **€ 316.000,00**

## 11.2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

1. ISCRIZIONE del 27/01/2014 – Registro Particolare 267 Registro Generale 2520 – Tribunale di Vicenza rep. 1192/2013 del 15/04/2013. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. G Foglio 7 Mappale 1407 Sub. 78, 172 (Ora Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172). (Lotto 1)
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Terreni Foglio 19 Mappali 282, 283 e Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284. Ora Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (**Lotto 2**) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (Lotto 3).

2. ISCRIZIONE del 30/03/2015 – Registro Particolare 1494 Registro Generale 9079 – Tribunale di Padova rep. 568/2014 del 24/01/2014. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati:

- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Terreni Foglio 19 Mappali 282, 283 e Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284. Ora Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (**Lotto 2**) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (Lotto 3).

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 – Registro Particolare 17340 Registro Generale 26834 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Repertorio 4344/2016 del 27/06/2016. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**



Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172. (Lotto 1)
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (**Lotto 2**) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (Lotto 3).

#### **12.2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

#### **13.2) OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti con studio ad Abano Terme in Via Montegrotto n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, con decreto del 01/02/2017, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento nel verbale del 28/02/2017 redatto presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo in data 17/03/2017 presso l'immobile in oggetto con la presenza del Custode Dott.ssa Monica Rampazzo e dell'esecutato Sig.

[REDACTED]

#### **14.2) ALLEGATI**

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici".





## LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO

### 3.3) DESCRIZIONE LOTTO

#### 3.3.1) IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è un terreno agricolo, sito ad **Albignasego, località San Giacomo, in Via San Pio X n. 8.**

Il terreno, con una superficie di circa mq. 2.050, tutt'ora giace incolto, con la presenza di alcuni alberi, il cui accesso avviene da una servitù esistente e costituita da una stradina di ghiaia larga circa m. 5,00 a servizio anche di altre proprietà.

#### 3.3.2) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato **libero**.

#### 3.3.3) ZONA

L'area agricola si trova nella **località residenziale di San Giacomo** posta ad Est del Comune di **Albignasego**, dove gli appezzamenti di terreno coltivato sono numerosi e di modeste dimensioni.

### 4.3) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Foto dell'accesso al terreno con indicazione del mappale 282



### 5.3) CONFINI

Nord: Abitazione singola con scoperto privato, Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2), confine materializzato con una muretta con sovrastante ringhiera.

Est: Fabbricato destinato a magazzino con scoperto privato, Foglio 19 Mappale 460 e terreno agricolo Foglio 19 Mappale 461, il confine è materializzato con una ringhiera di ferro.

Sud: Terreno agricolo, Foglio 19 Mappale 7, confine materializzato con una siepe di alberi;

Ovest: Terreno agricolo, Foglio 19 Mappale 193, 194, confine non apparentemente materializzato.

### 6.3 INTESTAZIONE IMMOBILI

#### 6.3.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] c.f. [REDACTED] (esecutato);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (non eseguita);  
entrambi residenti ad Albignasego (PD) in Via San Pio X n. 8/A.

#### 6.3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà ai [REDACTED] per atto di donazione del Notaio Roberto Doria di Padova del 02/09/1998 rep. 225181 racc. 9529, trascritto a Padova il 11/09/1998 ai nn. 25116/16762.

### 7.3) IDENTIFICATIVI CATASTALI

#### 7.3.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego:

| FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' | CLASSE | CONSISTENZA |
|--------|---------|----------|--------|-------------|
| 19     | 282     | VIGNETO  | 3      | MQ 2146     |

#### 7.3.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che **l'attuale accatastamento è regolare.**

Il sottoscritto perito però segnala che:

- la qualità catastale non è coerente con l'attuale destinazione del terreno, in quanto non esiste un vigneto come dichiarato nella visura catastale;
- la recinzione sul lato Nord (con il lotto n. 2 della stessa esecuzione immobiliare), da una verifica sommaria, non risulta essere posta sul confine della particella bensì risulta essere spostata di circa 3,5 m verso sud. Ne deriva dunque che, per poter vendere l'immobile allo



stato attuale, come indicato nella perizia del lotto 2, **dovrà essere frazionato il mappale 282 lungo la posizione attuale della recinzione.**

### **7.3.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA**

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

### **8.3) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO**

Visto lo stato incolto del terreno il sottoscritto ipotizza che non esistano contratti di natura agricola sull'area. Pertanto **la vendita dell'immobile è soggetta alla prelazione agraria dei confinanti.**

Oltre a quanto suddetto non risultano gravare sull'immobile altri vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

### **9.3) REGOLARITA' URBANISTICA**

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare identificato con il lotto n. 3, secondo il CDU rilasciato dal Comune di Albignasego con Protocollo n. 35129 del 10/11/2017, ricade completamente in Zona Territoriale Omogenea: Z.T.O. E sottozona agricola di buona integrità.

La porzione di zona edificabile a cui si riferisce lo stesso CDU in merito al mappale 282 è relativa alla porzione da frazionare e vendere assieme al lotto n. 2 (porzione area scoperta villetta).

Per una migliore interpretazione si allega un estratto del Piano degli Interventi con evidenziata l'area del terreno in oggetto e dell'art. 35 delle Norme Tecniche Operativa, non allegati al CDU.

### **10.3) STIMA DELL'IMMOBILE**

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona.

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 6 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi

$$6 \text{ €/mq} - 15\% = 5,10 \text{ €/mq.}$$

**Quindi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia: mq. 2.050 X €/mq 5,10 = € 30.600,00**

### **11.3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**



1. ISCRIZIONE del 27/01/2014 – Registro Particolare 267 Registro Generale 2520 – Tribunale di Vicenza rep. 1192/2013 del 15/04/2013. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. G Foglio 7 Mappale 1407 Sub. 78, 172 (Ora Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172). (Lotto 1)
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Terreni Foglio 19 Mappali 282, 283 e Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284. Ora Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (**Lotto 3**).

2. ISCRIZIONE del 30/03/2015 – Registro Particolare 1494 Registro Generale 9079 – Tribunale di Padova rep. 568/2014 del 24/01/2014. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati:

- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED], degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Terreni Foglio 19 Mappali 282, 283 e Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284. Ora Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (**Lotto 3**).

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 – Registro Particolare 17340 Registro Generale 26834 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Repertorio 4344/2016 del 27/06/2016. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

Immobili gravati:

- piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Foglio 182 Mappale 900 Sub. 78, 172. (Lotto 1)
- quota di 1/2 di proprietà, intestata a [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Albignasego: Catasto Fabbricati Foglio 19 Mappale 284 (Lotto 2) e Catasto Terreni Foglio 19 Mappale 282 (**Lotto 3**).

### **12.3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

### **13.3) OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto geometra Filippo Franceschetti con studio ad Abano Terme in Via Montegrotto n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4286, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, con decreto del 01/02/2017, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento nel verbale del 28/02/2017 redatto presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.



Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo in data 17/03/2017 presso l'immobile in oggetto con la presenza del Custode Dott.ssa Monica Rampazzo e dell'esecutato Sig. [REDACTED]

### **14.3) ALLEGATI**

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: “allegati tecnici” e “allegati burocratici”.

Il sottoscritto perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine dattiloscritte e n. 2 fascicoli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Abano Terme lì, 12/12/2017

Il perito incaricato

