

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

**Giuseppina Dovico**

contro



**n° 31/21 R.G. Es.**

**Giudice dott.ssa Micol Sabino**

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Daila Canevari

Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail [daila.canevari@9hstudio.it](mailto:daila.canevari@9hstudio.it)

PREMESSA 3

<b>1. VERIFICHE DOCUMENTALI.....</b>	<b>4</b>
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	4
1.2 Titoli di provenienza .....	4
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Identificazione catastale e confini.....	5
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali..	6
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento.....	6
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale .....	6
2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura ..	7
2.6 Conformità urbanistica.....	7
2.7 Caratteristiche degli immobili .....	10
<b>3. STIMA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>18</b>
3.1 Criteri di stima .....	18
3.2 Stato di occupazione degli immobili.....	19
3.3 Stima.....	19
<b>4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto) .....</b>	<b>20</b>
<b>5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE .....</b>	<b>20</b>
5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare .....	21
Iscrizioni contro .....	21
Trascrizioni contro .....	21
<b>6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI .....</b>	<b>21</b>
<b>7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI .....</b>	<b>22</b>

## PREMESSA

Con comunicazione del 04.05.2021, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Micol Sabino, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 31/21** R.G. Es., promossa da **Giuseppina Dovico** contro [REDACTED], e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 17.05.2021 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

*(allegato 'A' - Quesito)*

### Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione (come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

**Diritto in esecuzione:** proprietà per 1\1

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Albignasego PD

**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 2** - A/3 - cons: 7,5 vani - via Dalmazia - P: T-1

**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 3** - A/3 - cons: 5 vani - via Dalmazia - P: T

**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 4** - D/7 - via Dalmazia - P: T

**Qualità del bene:** Piena proprietà di complesso immobiliare formato da una abitazione e da ulteriori immobili oggetto di condoni da definire tra i quali una seconda abitazione ed una serie di magazzini a destinazione artigianale;

### Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 17.05.2021:
- Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio dott. Francesco Crivellari:
    - N. 2 Atti di compravendita ;
  - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
    - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
  - **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego** per le seguenti operazioni: richiesta CDU, ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti, visione della documentazione resa disponibile e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 13.10.2021:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del sig. Roberto Franzoso;

- in data 21.10.2021:
- **Incontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego con il responsabile dell'Ufficio Condono e con il Caposettore** per la verifica delle condizioni di definizione dei condoni pendenti
  - Accesso all'Ufficio Ambiente del Comune di Albignasego per la verifica dello stato autorizzativo relativo agli scarichi fognari
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
  - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
  - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
  - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 1. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione notarile del dott. Enrico Abramo Marabese, notaio in Este PD, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 23.04.2021.

**Detta documentazione risulta completa.**

### 1.2 Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio FRANCESCO CRIVELLARI di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 07.08.2008, rep. n. 256301 racc. n. 33560, registrato a Padova 1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 11.08.2008 ai nn. 36467/20946;
- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio FRANCESCO CRIVELLARI di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 07.08.2008, rep. n. 256302 racc. n. 33561, registrato a Padova 1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 11.08.2008 ai nn. 36468/20947;

In virtù dei succitati atti la signora XXXXXXXXXX, dichiarata essere nubile, ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione.

*(allegato 'B' - Titolo di provenienza)*

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un complesso immobiliare formato da una abitazione con tre camere, una seconda abitazione con due camere e da diversi fabbricati in stato di abbandono e parziale rovina, il tutto oggetto di due domande di condono da definire per la

legittimazione dello stato attuale delle due abitazioni e del complesso di magazzini con prevista destinazione artigianale.

Gli immobili sono ubicati ad Albignasego, via Dalmazia n. 8 su lotto intercluso adiacente il Depuratore di Albignasego.

## 2.1 Identificazione catastale e confini

### Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Albignasego PD  
**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 2** - A/3 - cons: 7,5 vani - via Dalmazia - P: T-1  
**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 3** - A/3 - cons: 5 vani - via Dalmazia - P: T  
**Fg. 10 - mapp. 821 - sub. 4** - D/7 - via Dalmazia - P: T

### Attuali risultanze catastali

#### Abitazione A

Catasto Fabbricati - Comune di Albignasego (PD)

**Fg. 10 - part. 821 - sub. 2** - cat. A/3 - cl. 2 - cons. 7,5 vani - sup. catastale: totale 132 mq - totale escluse aree scoperte 132 mq - rendita € 677,85 - via Dalmazia - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- [REDACTED], nata a Monselice il 06/05/1967 - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2008 Repertorio n.: 256301 Rogante: CRIVELLARI FRANCESCO Sede: PADOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20946.1/2008);

#### Abitazione B

Catasto Fabbricati - Comune di Albignasego (PD)

**Fg. 10 - part. 821 - sub. 3** - cat. A/3 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 79 mq - totale escluse aree scoperte 79 mq - rendita € 451,90 - via Dalmazia - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- [REDACTED], nata a Monselice il 06/05/1967 - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2008 Repertorio n.: 256302 Rogante: CRIVELLARI FRANCESCO Sede: PADOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20947.1/2008);

#### Magazzini

Catasto Fabbricati - Comune di Albignasego (PD)

**Fg. 10 - part. 821 - sub. 4** - cat. D/7 - rendita € 1.925,00 - via Dalmazia - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2007 protocollo n. PD0040960 in atti dal 14/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5793.1/2007);

- Immobili intestati a:

██████████, nata a Monselice il 06/05/1967 - c.f. ██████████

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2008 Repertorio n.: 256302 Rogante: CRIVELLARI FRANCESCO Sede: PADOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20947.1/2008)

### **Scoperto**

Catasto Fabbricati - Comune di Albignasego (PD)

**Fig. 10 - part. 821 - sub. 1** - B.C.N.C. dal 24/05/2006 - via Dalmazia - P: T

- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 24/05/2006 protocollo n. PD0111398 in atti dal 24/05/2006 COSTITUZIONE (n. 2618.1/2006);

### **i fabbricati sorgono su area così censita:**

Catasto Terreni - Comune di Albignasego (PD)

**Fig. 10 - part. 821** - ENTE URBANO - sup. 31 are 67 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo mappale del 24/11/2005 protocollo n. PD0289074 in atti dal 24/11/2005 (n. 289074.1/2005);

### **Confini del lotto (C.T. fig. 10 part. 821):**

#### **Il lotto è intercluso e confina**

a nord: part. 549-872-874 (lotti ineditati di altra proprietà)

a sud: part. 919 (depuratore comunale) - part. 570-876 (lotto ineditato di altra proprietà)

a ovest: part. 441 - 1203 (lotti edificati di altra proprietà)

a est: part. 705 (lotto ineditato di altra proprietà) - part. 919 (depuratore comunale)

## **2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopradescritti si può confermare la corrispondenza tra le identificative catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

**Il pignoramento non cita l'area scoperta al sub 1: Bene comune non censibile, comune esclusivamente ai tre immobili pignorati.**

## **2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

Relativamente agli immobili in oggetto si rileva che le planimetrie catastali **sono coerenti con lo stato attuale dei luoghi rilevato**, eccetto una lieve differenza in corrispondenza del sub. 2 dove il locale destinato a dispensa al piano terra è stato suddiviso in due vani;

Alcune porzioni del complesso di magazzini al sub. 4 dove sono attualmente in stato di parziale crollo o demolizione.

La necessità di provvedere ad eventuale aggiornamento catastale verrà adeguatamente approfondita con riferimento al profilo della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo 2.6 - Conformità urbanistica.**

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

## **2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- [REDACTED], nata a Monselice il 06/05/1967 - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **diritto di proprietà per 1/1**

Secondo quanto confermato in sede di sopralluogo dal sig. [REDACTED], dichiaratosi compagno della sig.ra [REDACTED], la debitrice risulta essere nubile, così come dichiarato dalla stessa sig.ra [REDACTED] negli atti di acquisto degli immobili.

## **2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura**

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

## **2.6 Conformità urbanistica**

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

### **Destinazione urbanistica dell'area**

In base al C.D.U. n. 36156 rilasciato dal Comune di Albignasego in data 22.11.2021, l'area è individuata dal Piano degli Interventi come segue:

- la quasi totalità del lotto è ricompresa in Zona E - Sottozona agricola di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola (art. 35 delle NTO del Piano degli Interventi).
- una minima porzione a confine con il lotto del depuratore è ricompresa in Z.T.O. F1 - Area per attrezzature di interesse comune (art. 36 delle NTO del Piano degli Interventi).;
- l'intero lotto è ricadente in fascia di rispetto del depuratore (art. 39 bis delle NTO del Piano degli Interventi).

### **Titoli abilitativi reperiti, difformità urbanistiche e modalità di legittimazione**

#### **Abitazione (sub. 2) - Esclusi locali nord al piano terra**

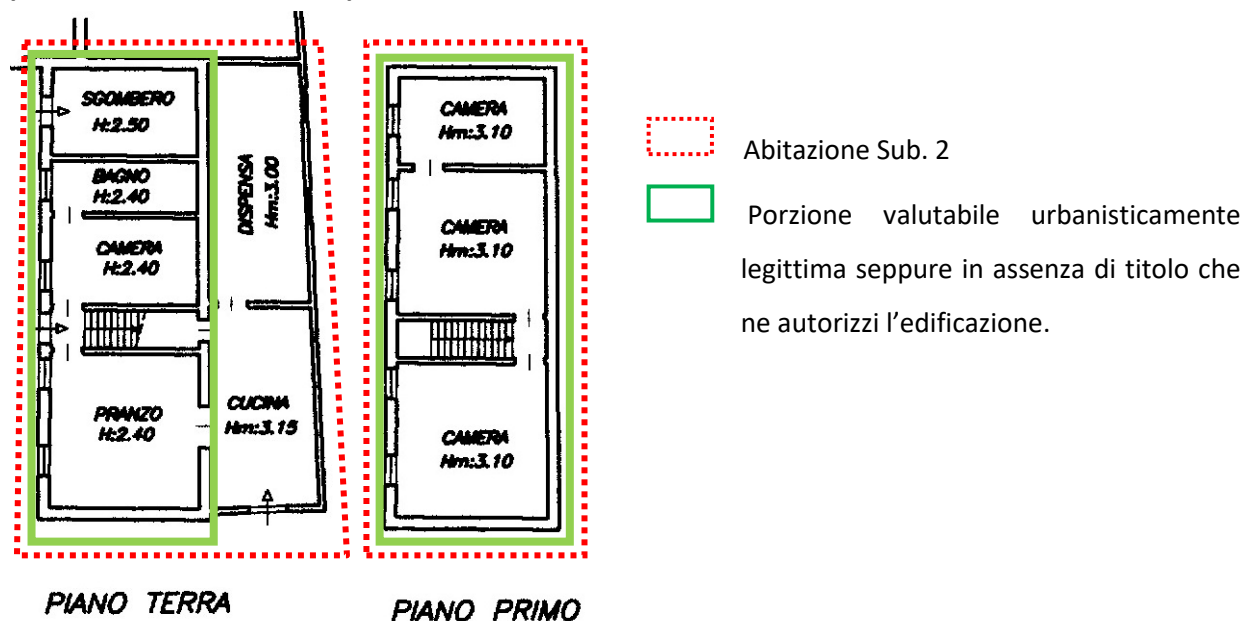
Si premette che la costruzione del fabbricato è riconducibile alla prima metà del secolo scorso e che la sua edificazione è riconducibile ad epoca precedente all'introduzione di obbligo di titoli edilizi abilitativi, conservando sostanzialmente inalterata la struttura e la conformazione interna, che sono chiaramente riconducibili all'epoca di costruzione. Si aggiunge inoltre che una porzione situata al piano terra lungo il lato nord dell'edificio, di fatto parte integrante dell'abitazione al sub. 2 ed attualmente destinata a cucina, lavanderia e centrale termica risulta essere una aggregazione di volume più recente ed è stata oggetto di una richiesta di condono il cui iter verrà approfondito nel successivo paragrafo.

Si è provveduto comunque ad indagare presso gli uffici del Comune di Albignasego, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **“Autorizzazione edilizia n. 1478”**, prot.n. 4589, per la esecuzione di opere indicate nell’art. 31 della legge n. 457 del 1978 e nell’art. 76 della legge regionale n. 61 del 1985, rilasciata in data 24.03.1992, intestata al sig. Corso Giacomo, per la *“sostituzione delle finestre e degli scuri del primo piano, rifacimento del soffitto, del tetto e del manto di copertura pericolanti, sostituzione delle grondaie e dei pluviali, intonacatura interna ed esterna, rifacimento dell’impianto elettrico”*; trattasi di provvedimento riferito esclusivamente all’immobile al sub. 2;
- **“Autorizzazione edilizia n. 1738”**, prot.n. 5162, per la esecuzione di opere indicate nell’art. 31 della legge n. 457 del 1978 e nell’art. 76 della legge regionale n. 61 del 1985, rilasciata in data 24.04.1993, intestata al sig. Corso Giacomo, per la *“realizzazione di una pensilina lungo il lato sud dell’edificio”*; trattasi di provvedimento riferito esclusivamente all’immobile al sub. 2;

Non disponendo il fabbricato di titolo edilizio relativo alla sua costruzione e non risultando pratiche edilizie al di fuori delle succitate autorizzazioni per interventi minori, la scrivente ha desunto le proprie valutazioni in merito alla legittimità urbanistica dell’immobile attenendosi al comma 1 bis e dell’art. 9 bis del D.P.R. 380/01, confrontando lo stato di fatto rilevato con le informazioni catastali di primo impianto, ovvero sia planimetria catastale di primo impianto reperita presso gli Uffici del catasto di Padova.

Ad eccezione della aggregazione sul fronte nord al piano terra sopra descritta, l’edificio in oggetto può essere considerato **urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio l’ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell’amministrazione pubblica.**



Abitazione (sub. 2) - Locali nord al piano terra e Magazzini (sub. 4)

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico di Albignasego non risulta alcuna pratica che legittimi la costruzione dell’articolato complesso di magazzini, depositi, tettoie che compongono il sub 4, stesso dicasi per l’ampliamento dell’abitazione sub 2 sul fronte nord al piano terra.

Risulta tuttavia presentata una pratica di condono ai sensi della L. 47/85, che comprende piuttosto dettagliatamente tutto il complesso:



- **Domanda di Condono edilizio n. 2306**, prot.n. 13569 del 29.09.1985, presentata dalla ditta 'Allevamento Padovano s.n.c.' ed al sig. Raffaele Cecchinato, con opere consistenti in *"una serie di tettoie e capannoni, utilizzati per lo svezzamento e l'allevamento avicolo", "l'ampliamento dell'abitazione verso nord per ricavarvi una cucina"*;

La costruzione degli immobili è riconducibile alla prima metà degli anni '70, così come è stato dichiarato nella domanda di condono.

Gli elaborati grafici a corredo della domanda di condono sono stati oggetto negli anni di alcuni aggiornamenti fino all'ultimo presentato a febbraio 2004, le planimetrie appaiono sostanzialmente coerenti con quanto rilevato in sede di sopralluogo con alcune precisazioni:

- una serie di depositi lungo il lato nord est del complesso (per una superficie lorda di circa 70 mq) risulta parzialmente crollata, sono comunque ancora presenti tutte le strutture in elevazione, il loro sedime è chiaramente rilevabile e possono essere ricostruiti, attraverso apposito iter autorizzativo e dopo aver definito la pratica di condono pendente.
- stesso dicasi per un deposito in corrispondenza del lato sud del complesso, di circa 30 mq lordi, che appare essere stato demolito o crollato e rimosso;
- uno dei locali dell'abitazione, il locale con destinazione 'dispensa', risulta essere stata suddiviso da una tramezza divisoria realizzando due vani: un bagno-lavanderia ed una centrale termica;

#### Abitazione (sub. 3)

L'edificazione di tale porzione rientra tra quelle oggetto della domanda di condono di cui sopra, come parte dei capannoni destinati all'allevamento avicolo.

Successivamente tale porzione, oggi individuata autonomamente come sub 3, Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Albignasego, è stata oggetto di una ulteriore domanda di Condono, ai sensi della L. 724/94:

- **Domanda di Condono edilizio n. 228**, prot.n. 3658 del 10.02.1995, presentata dal sig. ██████████, per opere consistenti in *"ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione"*;

Il cambio di destinazione d'uso della porzione di magazzino ad abitazione appare essere stato eseguito nei primi anni '90, così come dichiarato nella domanda di condono. Gli elaborati grafici a corredo della domanda di condono risultano coerenti con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

**Si precisa che entrambi i permessi di costruire in sanatoria, di cui alle due domande sopra indicate, ad oggi non risultano essere stati rilasciati**, permanendo come ultimo atto le ultime due comunicazioni dell'Amministrazione comunale, risalenti rispettivamente al 09.02.2005 prot.n. 4458 ed al 04.08.2008 prot.n. 26830, con richieste di integrazioni ai fini della definizione delle pratiche: si richiedeva prima di tutto l'attestazione del pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori e di seguito l'integrazione di varia documentazione tecnica mancante.

A tale proposito si è appurato quanto segue:

- tutti i pagamenti richiesti a titolo di oblazione e oneri concessori risulterebbero essere stati eseguiti prima della compravendita dagli allora proprietari, come riportato negli Atti di compravendita rep. n. 256301 e rep. n. 256302 del 07.08.2008 redatti dal Notaio Francesco Crivellari, con i quali la debitrice è divenuta titolare degli immobili in oggetto;

- sulla base di quanto verificato dalla scrivente con il Caposettore dell'Ufficio tecnico del Comune di Albignasego, dott. Lorenzo Griggio, i condoni potranno essere perfezionati integrando la documentazione richiesta e versando le eventuali ulteriori oblazioni a conguaglio laddove fossero state applicate oblazioni ridotte in funzione delle caratteristiche del richiedente a tale fine;
- per quanto riguarda la richiesta di parere favorevole dell'Ente che ha apposto il vincolo di fascia di rispetto del depuratore, è stato verificato con il Caposettore dell'Ufficio tecnico che tale parere è stato rilasciato dal Sindaco di Albignasego, in quanto autorità competente, con provvedimento prot. 13819 del 27.05.2004 riferito a entrambe le domande di condono;
- **una volta conseguito il permesso in sanatoria si prevede necessariamente la presentazione di coerente aggiornamento catastale e di SCIA per agibilità, provvedendo agli adeguamenti impiantistici e al conseguimento delle autorizzazioni e certificazioni di conformità previste, ivi compresa l'autorizzazione allo scarico previo adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui in assenza di rete fognaria pubblica.**

(la documentazione relativa alle suddette pratiche edilizie forma l'Allegato 'D')

### **Agibilità**

#### Abitazione (sub. 2) - Esclusi locali nord al piano terra

Relativamente all'immobile in oggetto, non risulta sia mai stato rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità\agibilità, si ritiene tuttavia che ciò non configuri una situazione di irregolarità, dal momento che gli immobili risalgono ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato. Si tratta pertanto di **immobile considerato agibile, ma comunque non dotato di Certificato di Agibilità, in quanto realizzato in epoca precedente all'obbligatorietà**. Tuttavia, si ritiene, come verrà meglio esposto in seguito, che l'utilizzo dell'immobile non possa prescindere da un consistente intervento di manutenzione straordinaria e di risanamento, che potrebbe comportare la necessità di addivenire a nuova condizione di agibilità tramite debito iter urbanistico (SCIA agibilità).

#### Magazzini (sub. 4), Abitazione (sub. 3) e Abitazione (sub. 2) - Locali nord al piano terra

Relativamente agli immobili in oggetto, non essendo stati definiti i condoni sopraccitati, non è stato finora possibile depositare domanda di abitabilità, gli immobili **sono dunque sprovvisti di Certificati di Agibilità necessari**. Si fa presente che in particolar modo i magazzini (sub. 4) versano in condizioni di tale degrado e di inadeguatezza che di fatto si presentano inutilizzabili. Qualunque possa essere la tipologia di intervento edilizio e di pratica edilizia finalizzati al ripristino della funzionalità degli immobili, sarà necessario addivenire a nuova condizione di agibilità tramite debito iter urbanistico (SCIA agibilità).

## **2.7 Caratteristiche degli immobili**

### **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Albignasego in via Dalmazia n. 8, ovvero in prossimità del confine orientale del territorio comunale, a circa 1,5km dal centro, a circa 3 km dall'anello tangenziale di Padova, a circa 6 km dalla città di Padova.

Attualmente il tessuto urbano circostante è ancora eterogeneo, trattandosi di una zona urbanizzata ma comunque esterna ai limiti del centro storico e prossima al territorio agricolo, il contesto è dunque di tipo semi-rurale, caratterizzato da fronti residenziali, composti da edifici abitativi di tipo mono o bifamiliare disposti lungo i fronti stradali, oltre i quali il territorio è prevalentemente agricolo. La zona si trova nelle vicinanze del centro municipale in corrispondenza di un'area di lottizzazione in fase di attuale realizzazione. Gli immobili confinano direttamente con l'area del depuratore comunale.

Il Comune di Albignasego è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, banche, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio, asili, scuola primaria e secondaria di primo grado; si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico urbano ed extraurbano e di una pista ciclabile.

**Gli immobili si trovano in una zona agricola sicuramente apprezzabile data la vicinanza al centro comunale, la densità edilizia poco intensiva, la dotazione di servizi e di verde; la zona presenta aspetti apprezzabili sia per la residenza, anche in vista della lottizzazione in corso, sia per l'attività artigianali, data la buona disponibilità di spazio.**

**Si precisa che si tratta di un Comune situato nella cintura periurbana di Padova ricercato sia per insediare attività sia ai fini abitativi, essendo le sue zone residenziali ricercate anche da chi, non potendo accedere al più costoso mercato di Padova, non vuole comunque allontanarsi troppo dal capoluogo. In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che la posizione del complesso sia estremamente favorevole e garantisca un ottimo potenziale d'uso.**

#### **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

##### Il complesso

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fanno parte di un ampio complesso costituito da un edificio a destinazione residenziale sviluppato su due piani fuori terra, realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso, attorno al quale sono sorti in anni più recenti per aggregazione successiva diversi depositi e magazzini, uno dei quali trasformato per ospitare una seconda abitazione.

I vari fabbricati a magazzino sono tutti sviluppati su un piano fuori terra ed originariamente concepiti per ospitare una attività di allevamento di volatili.

Tutte le porzioni del complesso presentano piante regolari ma appaiono composte disomogeneamente per aggregazione successiva.

Le porzioni residenziali non appaiono essere abitate da tempo e necessitano di interventi di rinnovo, anche se comunque negli anni '90 erano stati eseguiti diversi interventi di manutenzione straordinaria, tra cui il rifacimento totale del tetto e la sostituzione di serramenti e finiture.

Le attività di allevamento non sono più svolte da almeno tre decenni e lo stato di manutenzione e di conservazione dei capannoni è totalmente insufficiente; in buona parte il complesso è recuperabile solo in termini di volume con demolizione e ricostruzione.

Alcuni volumi raffigurati nelle planimetrie catastali e nei disegni delle pratiche edilizie, risultano parzialmente crollati. La porzione più occidentale del complesso è costituita da quattro ulteriori volumi staccati rispetto al resto complesso, della stessa tipologia edilizia, ma del tutto fatiscenti, parte in stato precario e parte in rovina, invasi dalla vegetazione e in alcune parti inaccessibili.

Il complesso sorge su di un lotto di circa 3.167 mq di cui circa 1.789 mq coperti, i confini non sono del tutto delimitati, sono presenti alcune recinzioni prefabbricate in pannelli di cemento e altre in paletti con rete metallica plastificata; attualmente il punto di accesso è dotato di recinzioni di cantiere con ingresso allarmato.

Le aree scoperte in prossimità delle abitazioni sono tenute a prato o terra battuta, le aree più defilate, sul retro dei capannoni, sono incolte in pessimo stato di manutenzione.

### **Il lotto**

Il lotto su cui sorge il complesso è intercluso e buona parte dei fabbricati è realizzata a confine così che alcune parti sono accessibili dall'esterno attraverso la corte centrale su cui affacciano la maggior parte degli edifici, ma i capannoni a ovest sono raggiungibili solo attraversando quelli che circondano la corte, per raggiungerli con un mezzo è necessario passare su terreno altrui.

Attualmente non si ha la percezione di tale circostanza poiché lungo i confini est e ovest, la proprietà confina con delle fasce di terreno libero, precisamente i mappali 872, 873 e 912, che pur essendo di altra proprietà contornano i fabbricati e sono utilizzati come se fossero parte del complesso, tanto che le recinzioni che delimitano il complesso su questi lati sono poste proprio tra i suddetti mappali e le proprietà ulteriormente adiacenti e non tra i suddetti mappali e il lotto in oggetto. Qualora non si disponesse della possibilità di circolare liberamente su tali fasce di terreno, i capannoni a ovest sarebbero raggiungibili solo attraversando i capannoni che circondano la corte e il fronte nord dell'abitazione maggiore e il fronte est dei capannoni risulterebbero praticamente a confine. Gli atti di acquisto della proprietà nulla riportano circa l'esistenza di eventuali servitù o accordi di altro tipo per la fruizione delle aree circostanti i fabbricati.

Il lotto in oggetto, contornato dalle strisce di terreno di proprietà della Di Più immobiliare del sig. Franzoso, non è servito dalla strada pubblica ed è raggiungibile da via Dalmazia attraverso una stradina carrabile sterrata, lunga circa 160m, che ricade su mappali intestati ad altra proprietà estranea al presente procedimento (mapp. 909 - 911); tale via di accesso serve di fatto quasi tutti i fondi agricoli confinanti. Si precisa che non è stato reperito alcun titolo neanche in relazione alla regolamentazione di tale asservimento.

### **I fabbricati**

L'edificio residenziale principale presenta murature e strutture portanti in laterizio con solai in legno, il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie sono in rame, si presenta all'esterno con fronti intonacati ma solo in parte tinteggiati; il fronte sud è caratterizzato dalla presenza di una tettoia con struttura in legno e manto in tegole curve di laterizio che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'edificio, il manto di copertura della tettoia è fortemente danneggiato e necessita di un intervento di ripristino. Le strutture orizzontali e la copertura dell'edificio residenziale sono state oggetto di un intervento di rinnovo e di manutenzione straordinaria risalente alla prima metà degli anni '90, anche i serramenti e diverse finiture interne sono state rinnovate. L'edificio residenziale minore ha caratteristiche simili.

I magazzini ed i depositi presentano metodi costruttivi molto eterogenei, il magazzino più grande presenta strutture miste a telaio in cemento armato con murature in laterizio e struttura di copertura in travi metalliche reticolari, altri magazzini presentano pareti prefabbricate in calcestruzzo con struttura di copertura in legno o in travetti e tavelloni, altri depositi presentano

pareti in blocchi alveolari di calcestruzzo; il manto di copertura è sempre in lastre ondulate coibentate, le pavimentazioni sono sempre in cemento e in minima parte in gres porcellanato. I volumi ad ovest del complesso sono in parte realizzati con strutture metalliche con copertura a botte, in parte realizzati con strutture in legno; le chiusure perimetrali sono tutte in lastre ondulate, in parte metalliche, in parte in vetroresina, in larga parte in fibra di amianto tipo eternit in stato di evidente degrado e con primaria necessità di bonifica tramite ditta autorizzata.

**Il complesso è molto datato, le caratteristiche costruttive del complesso sono estremamente essenziali e il suo stato di conservazione versa in condizioni di evidente degrado.**

**Si può immaginare che per alcuni fabbricati, ed in particolar modo per le parti abitative e per i capannoni principali sia possibile ricorrere ad un intervento di restauro, ma per altri, stante la fattura molto economica e lo stato di fatiscenza e abbandono o addirittura di crollo, si ritiene che la consistenza edilizia materiale sia scarsamente recuperabile e che potrebbe essere più plausibile considerare la loro demolizione e ricostruzione con recupero volumetrico della cubatura preesistente.**

**A tale proposito si ritiene importante precisare che l'intero lotto si trova in fascia di rispetto del depuratore comunale e che ne è esclusa l'edificabilità, fatta salva la conservazione della cubatura preesistente, per la quale deve comunque essere portato a termine il perfezionamento dei condoni pendenti di cui ai paragrafi precedenti.**

#### **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:**

##### *Composizione e dati metrici principali*

##### Abitazione A (sub. 2)

- Soggiorno, cucina, bagno, tre camere, lavanderia, cantina;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 99 mq;
- Superficie netta calpestabile cantina: 9 mq;
- Superficie lorda totale: 133 mq;
- L'abitazione ha altezza netta circa: 2,4 m al piano terra e 3,1 m al piano primo;

##### Abitazione B (sub. 3)

- Soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, lavanderia;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 71,55 mq;
- Superficie lorda totale: 83 mq;
- L'abitazione ha altezza netta circa: 2,85 m;
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA OGGETTO DI CONDONO: 71,55 MQ \***
- \* la superficie complessiva è per definizione riferita alla superficie netta calpestabile

##### Magazzini e depositi a destinazione artigianale da definire (sub. 4)

- Superficie netta calpestabile dei locali non in rovina: 1.560 mq;
- Superficie lorda dei fabbricati non in rovina: 1.597 mq;
- Superficie netta dei fabbricati crollati: 88 mq;
- Superficie lorda dei fabbricati crollati: 100 mq;
- Superficie netta della tettoia: 50 mq;

- I locali hanno altezza netta circa: da 1,95 m a 3,95 m;
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA DICHIARATI IN CONDONO: 1.478 MQ \***
- **VOLUME COMPLESSIVO DICHIARATI IN CONDONO: 5.455,92 MC \***

\* la superficie complessiva e il volume complessivo sono per definizione riferiti alla superficie netta calpestabile. Si rileva una incongruenza sensibile tra la superficie netta calpestabile del complesso di magazzini, così come riportata nei disegni di condono e confermabile dallo stato dei luoghi (edifici non in rovina ed edifici in rovina ma chiaramente ravvisabili a terra), e la superficie complessiva (corrispondente alla superficie netta) dichiarata nel modello ministeriale 47/85-D della domanda di condono, quest'ultima inferiore di circa 170 mq rispetto a quella ricavabile dagli elaborati grafici.

Cautelativamente si considera che la definizione del condono potrà considerare la superficie inferiore dichiarata nel modello ministeriale.

**La domanda di condono prevede destinazione d'uso per attività artigianale.**

### **Abitazione A (sub. 2)**

*Distribuzione interna:*

#### Piano terra

La porta di accesso immette in un ingresso con vano scala dal quale si accede a:

- un soggiorno (di circa 15 mq), finestrato a sud con affaccio sulla corte interna;
- dal soggiorno si accede ad una serie di locali tra loro direttamente collegati costituiti da:
  - Una cucina (di circa 15 mq), dotata di portafinestra ad est affacciata sulla corte interna;
  - Una lavanderia (di circa 11 mq), finestrata a nord, dotata di lavatoio, doccia ed attacco per la lavatrice;
  - Una centrale termica (di circa 5 mq) finestrata a nord;
- Una camera (di circa 9 mq) finestrata a sud con affaccio sulla corte interna, dalla camera si ha accesso ad un bagno (di circa 9 mq) finestrato a sud e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Sul fronte sud è presente una cantina (di circa 9 mq), accessibile unicamente dall'esterno

#### Piano primo

La scala interna posta in corrispondenza dell'ingresso conduce al piano primo composto da:

- Una camera (di circa 15 mq) finestrata a sud con affaccio sul cortile;
- Una camera (di circa 15 mq) finestrata a sud con affaccio sul cortile, dalla camera si ha accesso ad un ulteriore locale (di circa 9 mq);

### **Abitazione B (sub. 3)**

*Distribuzione interna:*

La porta di accesso al piano terra introduce a:

- un soggiorno con angolo cottura (di circa 28 mq), finestrato ad est con affaccio sulla corte interna;
- una lavanderia\centrale termica (di circa 8 mq) finestrata ad est con affaccio sulla corte interna;
- Un disimpegno (di circa 4 mq) che distribuisce a:
  - Una camera (di circa 16 mq) finestrata ad ovest con affaccio sul cortile;
  - Una camera (di circa 10 mq) finestrata ad ovest con affaccio sul cortile;

- Un bagno (di circa 5 mq), finestrato ad ovest e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

*Finiture interne:*

- I serramenti esterni sono principalmente in legno di larice, tutti dotati di vetrocamera e corredati di scuri esterni in legno verniciato in corrispondenza dell'abitazione B ed in legno naturale in corrispondenza dell'abitazione A, qui sono presenti anche serramenti vetrati in alluminio anodizzato. I serramenti esterni appaiono tutti risalenti alla prima metà degli anni '90 e sono in un buono stato di manutenzione e di conservazione;
- Le porte interne sono tutte in legno tamburato con ferramenta ottonata, per la maggior parte ad anta, alcune scorrevoli a scomparsa tipo 'Scrigno' ed alcune dotate di specchiature in vetro, il portoncino di ingresso dell'abitazione A è vetrato in alluminio anodizzato con inferriate, il portoncino di ingresso dell'abitazione B è in legno del tipo blindato e verso l'esterno appare usurato; lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo delle porte interne è discreto;
- I pavimenti dell'abitazione A sono molto eterogenei, una parte appare risalire alla metà del secolo scorso, alcuni in piastrelle ceramiche a maiolica ed altri in klinker, un'altra parte appare risalire alla prima metà degli anni '90, alcuni in gres porcellanato ed in corrispondenza delle camere in parquet di legno. I pavimenti ed i rivestimenti dell'abitazione A appaiono usurati in più punti, in alcune zone mancanti e sono di gusto estremamente datato in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente. I pavimenti ed i rivestimenti dell'abitazione B appaiono essere stati tutti rinnovati nella prima metà degli anni '90 e sono principalmente in gres porcellanato, lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente buono;
- Le pareti sono parte intonacate al civile e parte rasate a gesso, tutte tinteggiate di colore bianco, in corrispondenza dell'abitazione A la quasi totalità delle superfici appaiono in uno stato di parziale degrado con episodi di sfogliamento e con formazione di muffe da condensa dovuta a scarsa coibentazione, in corrispondenza della cantina dove non sono presenti intonaci è visibile una consistente risalita di umidità alla base delle murature con formazione di muffe ed alghe. In corrispondenza dell'abitazione B le pareti appaiono essere state rinnovate in anni più recenti, lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente buono ed eccezione della lavanderia dove sono presenti episodi di umidità di risalita e di infiltrazioni in corrispondenza del camino; I soffitti dei due appartamenti presentano principalmente le strutture in legno dei solai lasciate a vista e sono stati completamente rinnovati nella prima metà degli anni '90, sono di buona fattura e lo stato di conservazione delle strutture è sostanzialmente buono;
- La scala interna dell'abitazione A è dotata di gradini di legno, si trova in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione, i gradini sono in parte mancanti e la struttura è del tutto precaria;
- Gli impianti elettrici dei due appartamenti sono dotati di quadro elettrico con salvavita, gli elementi dell'abitazione A sono in condizioni inadeguate, gli elementi dell'abitazione B sono in buone condizioni e l'impianto era funzionante in occasione del sopralluogo, entrambi gli impianti non sono più rispondenti agli attuali standard normativi;
- Gli impianti termici degli appartamenti sono entrambi autonomi, in corrispondenza dell'abitazione A destinato al riscaldamento e dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, in corrispondenza dell'abitazione B destinato sia al riscaldamento che alla

produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, l'impianto di riscaldamento dell'abitazione A è ridotto a pochi ambienti, qui è presente anche una cucina economica. Le caldaie sono a gas e gli immobili erano dotati di una cisterna interrata di GPL, rimossa in anni recenti, gli impianti pertanto sono in uno stato di disuso da diversi anni ed in uno stato di manutenzione e di conservazione insufficiente;

- Secondo quanto appurato in sede di sopralluogo, gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE), le caldaie non sono dotate di libretto di impianto della Regione Veneto e la debitrice non provvede alla loro manutenzione periodica;

**Relativamente alle condizioni attuali dell'abitazione A, sono riscontrabili limitati interventi di rinnovo dall'epoca di costruzione, risalente presumibilmente alla prima metà del secolo scorso, la maggior parte delle finiture come anche le dotazioni impiantistiche presenti sono decisamente datate, obsolete e degradate. All'interno si riscontrano pesanti episodi di umidità da condensa, dovuta a scarsa coibentazione, con formazione di episodi di sfogliamento dell'intonaco sulle pareti perimetrali ed episodi di umidità di risalita alla base delle murature, non si esclude che possa essere abitato ma necessita sicuramente di interventi di manutenzione straordinaria sia alle finiture che agli impianti. Relativamente alle condizioni dell'abitazione B, le finiture e le dotazioni impiantistiche risalgono tutte alla prima metà degli anni '90 e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente discreto, privo di difetti significativi eccetto quanto sopra esposto.**

#### **Magazzini e depositi (sub. 4)**

*Edifici che compongono il nucleo centrale sviluppato in adiacenza alle abitazioni e attorno alla corte*

- Un deposito (di circa 50 mq), di altezza media circa 2,8 m, situato nell'angolo nord ovest tra le due abitazioni, accessibile dall'esterno. Si tratta di un manufatto poverissimo, con elevazioni parte in laterizio parte in blocchi di calcestruzzo alleggerito, con copertura in travi di legno e lastre ondulate dotato di minime finestrate; versa in condizioni molto precarie con importanti infiltrazioni d'acqua da copertura e serramenti e umidità di risalita, inadeguato ad essere utilizzato, recuperabile in termini di cubatura preesistente.
- Un deposito (di circa 415 mq), di altezza media 3,95 m, con copertura a due campate in travi reticolari metalliche, dotato di alte finestrate a nastro sui lati sud ed ovest, insieme a prese di luce a soffitto in corrispondenza del manto di copertura in lastre ondulate, il magazzino è accessibile da una tettoia esterna (di circa 50 mq) e da accesso al cortile ad ovest del complesso tramite un portone in ferro scorrevole a tutta altezza;
- Un deposito (di circa 35 mq), con altezza media 1,95 m, dotato di copertura in travetti di legno e lastre ondulate, accessibile dal cortile;
- Un deposito (di circa 32 mq), con altezza media 2,4 m, dotato di copertura in travetti di legno e lastre ondulate, finestrato ad est, accessibile dalla tettoia esterna;
- Un deposito (di circa 27 mq), con altezza da 2,6 m a 3 m, dotato di copertura in travetti prefabbricati di cemento e tavelloni di laterizio, finestrato e accessibile dal cortile;
- Un deposito (di circa 140 mq), con altezza media circa 2,6 m, dotato di copertura in travetti di legno e lastre ondulate, finestrato ad est;



- Un deposito (di circa 179 mq), di altezza media circa 3,95 m, con copertura in travi reticolari metalliche, dotato di alte finestre a nastro sui lati est ed ovest, il magazzino è accessibile attraverso il cortile sul lato ovest del complesso attraverso un portone metallico;
- *Edifici situati a ovest sul retro del complesso principale:*
- Due depositi (ciascuno di circa 250 mq), con altezza media circa 3,05 m, costituiti da una struttura metallica con copertura a botte e manto in lastre ondulate, originariamente destinati ad allevamento di volatili, lo stato di manutenzione e di conservazione dei manufatti è del tutto insufficiente, le strutture appaiono degradate, in stato di abbandono da decenni e buona parte delle chiusure esterne sono danneggiate o mancanti;
- Un deposito (di circa 114 mq), con altezza media circa 2,15 m, originariamente destinato ad allevamento di volatili, costituito da una struttura in elevazione e di copertura in travi di legno ad una falda con chiusure in lastre ondulate, lo stato di manutenzione e di conservazione come per i depositi precedenti è del tutto insufficiente, le strutture appaiono degradate, in stato di abbandono da decenni, ed in alcuni punti pericolanti;
- Un deposito (di circa 56 mq), con altezza media 2 m, originariamente destinato ad allevamento di volatili, in stato di disuso da diversi decenni, del quale non è stato possibile verificarne la consistenza e lo stato di conservazione in quanto completamente infestato da alta vegetazione;

**Lo stato generale dei magazzini è insufficiente, il complesso non appare essere mai stato oggetto di opere di rinnovo dall'epoca di costruzione se non in parti limitate, necessita di consistenti opere di adeguamento e non è più funzionale né al suo uso originario né all'uso artigianale previsto nella domanda di condono: parte dei magazzini sono di fatto costituiti da strutture precarie, fatiscenti, in alcuni punti pericolanti e del tutto compromesse, in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione. I manti di copertura appaiono costituiti da lastre tipo Eternit, probabilmente contenenti amianto. Qualunque utilizzo di questi fabbricati sarà necessariamente subordinato ad un intervento di totale bonifica e ristrutturazione.**

**In conclusione, le unità immobiliari presentano spazi interni generosi comprendendo due abitazioni funzionali, entrambe con più camere ed ampi locali accessori e un consistente volume riconvertibile ad attività artigianale, fatta salva la definizione delle domande di condono pendenti.**

**Il compendio offre un interessante potenziale ma necessita sicuramente di un pesante intervento di bonifica e ristrutturazione di strutture, finiture e impianti.**

*(la documentazione fotografica costituisce l'Allegato 'E').*

#### **Calcolo consistenza vendibile**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

#### **Abitazione A (sub. 2) - Superficie commerciale**

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Abitazione	122,0 mq	100,00%	122,0 mq
Cantina	11,0 mq	25,00%	2,75 mq

			<b>Totale</b>	<b>125,0 mq</b>
<b>Abitazione B (sub. 3) - Superficie commerciale</b>				
	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata	
Abitazione	83,0 mq	100,00%	83,0 mq	
			<b>Totale</b>	<b>83,0 mq</b>

**Magazzini e depositi (sub. 4) – Consistenza per attività artigianale oggetto di condono pendente**

Superficie utile	<b>1.474,8 mq</b>
Volume utile	<b>5.455,92 mc</b>

Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie a cortile, di circa 1.789 mq, in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

*(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).*

### 3. STIMA DEGLI IMMOBILI

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, della promiscuità di strutture e parti comuni, dell'importanza di procedere a ristrutturazione complessiva, della situazione di interclusione non solo rispetto all'esterno ma anche delle varie parti del complesso le une rispetto alle altre e, non ultima, la necessità di portare a definizione le domande di condono pendenti, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

#### 3.1 Criteri di stima

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Albignasego **si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni

- di obsolescenza e di manutenzione; in particolare per i magazzini si valuterà la consistenza prevista nel condono in fase di definizione ai fini di eventuale demolizione e ricostruzione
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

### 3.2 Stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13.10.2021, data in cui è **stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili** alla presenza del sig. Roberto Franzoso.

Gli immobili risultano apparentemente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari e **non risultano occupati**.

### 3.3 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

**Con "beni assimilabili" si intende in particolare complessi per attività agricole con abitazione, con livello di conservazione e grado di vetustà simili, ovvero bisognosi di interventi di ristrutturazione, nonché con tipologia, dimensione e ubicazione paragonabili.**

**La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale\capoluogo, riferito al 1° semestre 2021 (dato disponibile più recente) indica valori solo per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, con un valore di mercato compreso tra 950 e 1.110 €/mq di superficie catastale.

**L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmamente.com](http://www.immobilmamente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario:

per gli immobili abitativi, un valore compreso tra 600 e 1.000 €/mq commerciale con riferimento ad immobili di tipologia analoga e in stato conservativo assimilabile;

per i capannoni, un valore compreso tra 100 e 150 €/mq esistente con riferimento ad immobili di tipologia analoga considerati essenzialmente da demolire e ricostruire, valore paragonabile al valore attribuibile al mq di superficie riedificabile, pari a quella esistente in corso di condono, con riferimento a terreni edificabili a destinazione artigianale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale l'estesa metratura complessiva e la presenza di un ampio scoperto di pertinenza esclusiva, il potenziale di riuso legato alla consistenza dei fabbricati esistenti su un lotto altrimenti inedificabile;

come fattori in diminuzione, in generale la collocazione del complesso rispetto al Comune di Albignasego, nelle vicinanze dell'ecocentro e con accesso intercluso, in particolare il pessimo stato di conservazione dei magazzini insieme ad una situazione urbanistica del complesso da definire.

#### **Unità residenziali**

La sottoscritta, in base alle valutazioni effettuate per comparazione tra le abitazioni in oggetto e contesti assimilabili e fatte le necessarie parametrizzazioni, ha assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 780,00 euro/mq di superficie commerciale.**

	Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
<b>Abitazione A (sub. 2)</b>	125,0	€ 780,00	<b>€ 97.500,00</b>
<b>Abitazione B (sub. 3)</b>	83,0	€ 780,00	<b>€ 65.000,00</b>

#### **Magazzini**

La sottoscritta, in base alle valutazioni effettuate per comparazione tra il complesso in oggetto e contesti assimilabili, nonché e fatte le necessarie parametrizzazioni, ha assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 110,00 euro/mq di superficie in fase di condono ristrutturabile o riedificabile.**

<b>Magazzini e depositi (sub. 4)</b>	1.475,0	€ 110,00	<b>€ 162.000,00</b>
--------------------------------------	---------	----------	---------------------

Per un valore di stima arrotondato complessivo di € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00)

**Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:**

**€ 276.000,00 (euro duecentosessantaseimila/00)**

alla data del 10 dicembre 2021

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**

#### **4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)**

#### **5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Enrico Abramo Marabese, notaio in Este PD, e alla data del 03.11.2021 le stesse **risultano invariate.**

(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).

#### 5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 6261 R.G. / 1281 R.P. del 19/02/2009: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico

*Notaio:* Francesco Crivellari di Padova - rep.n. 257135/34121 del 18/02/2009

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario

*Totale:* € 600.000,00

*A favore:* - **Banca dei Colli Euganei C.c. Lozzo Atestino S.c.** di Lozzo Atestino PD - cf: 00331090282  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
in qualità di creditore ipotecario

*A carico:* - ██████████, nata a Monselice PD il 06/05/1967 - ██████████  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
in qualità di debitore ipotecario

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Albignasego PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 7,5 vani - via Dalmazia - P: T-1

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 3**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,0 vani - via Dalmazia - P: T

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 4**

nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Dalmazia - P: T

**Osservazioni:** *Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione*

#### Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 5934 R.G. / 3880 R.P. del 17/02/2021: Verbale di pignoramento**

*Pubblico ufficiale:* Ufficiale giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 4561 del 12/01/2021

*Specie:* Atto esecutivo o cautelare

*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

*Richiedente:* dr. Flaviano Zarantonello, via G. Pietrogrande n. 18 - 35042 Este PD

*A favore:* - **Dovico Giuseppina**, nata a Legnaro PD il 19/03/1942 - DVCGPP42C59E515A  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*A carico:* - ██████████, nata a Monselice PD il 06/05/1967 - ██████████  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Albignasego PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 7,5 vani - via Dalmazia - P: T-1

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 3**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,0 vani - via Dalmazia - P: T

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 10 - part. 821 - sub. 4**

nat: D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Dalmazia - P: T

**Osservazioni:** *Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione*

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

La scrivente, salvo quanto sopra riportato, non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.**

## **7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI**

Si provvede ad allegare Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego (**Allegato H**)

Si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell'Allegato **C**)

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 10 dicembre 2021

arch. Daila Canevari

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

### **Prospetto riepilogativo**

- All. A Quesito**
- All. B Titoli di provenienza**
- All. C Documentazione catastale**
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti**
- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Certificato di Destinazione Urbanistica**