

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 234/2018

G.E.: Dr.ssa M. A. Maiolino
Udienza ex artt. 569-600 c.p.c.: 01/10/2019

contro

“RELAZIONE DI STIMA”

Tecnico incaricato: Ing. Cristina Franchi



**LOTTO UNICO DI VENDITA
BENI IN CONSELVE (PD)**

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Maiolino con provvedimento in data 26/04/2019, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 02/05/2019, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti



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

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

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

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli



oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

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

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

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



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

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale degli "**Atti di Provenienza**", che si allegano a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONI AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail pec da parte del Custode Giudiziale, dott. _____ ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **23/05/2019** alle **ore 14,30**. La visita è avvenuta alla presenza del Custode stesso, dell'esecutata sig.ra _____ e di un collega di Studio della sottoscritta.

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

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei **sig.ri**

per la **quota di 3/8** (tre ottavi),

per la **quota di 3/8** (tre ottavi) e

per la **quota di 2/8** (due ottavi) dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- mapp. 353 sub 2 - cat. A/2 - v. 6 - via Palù;
- mapp. 353 sub 3 - cat. C/6 - cons. mq. 27 - via Palù;
- mapp. 353 sub 4 - cat. C/2 - cons. mq. 1370 - via Palù;

N.C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- mapp. 2 - cat. T - 607 mq;
- mapp. 139 - cat. T - 3095 mq;



- mapp. 176 - cat. T - 9380 mq;
- mapp. 234 - cat. T - 620 mq;
- mapp. 236 - cat. T - 150 mq.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti nell'Atto di Pignoramento" e nell'"Istanza di Vendita" e la **non conformità** tra i predetti dati e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 16/05/2019), che risultano essere:

C.F.: Comune di Conselve - Fg. 22 - mapp. 353:

- sub 2 - cat. A/2 - cl. 1 - v. 6 - Sup. cat. 115 mq - P. T-1 - via Palù - Rend. € 480,30;
- sub 3 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 27 - Sup. cat. 31 mq - P. T - via Palù - Rend. € 48,81;
- sub 4 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq. 1370 - Sup. cat. 1416 mq - P. T - via Palù - Rend. € 2.617,92;

C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- mapp. 2 - Vigneto - cl. 1 - are 06.07 - R.D. € 5,96 - R.A. € 3,92;
- mapp. 139 - Vigneto - cl. 1 - are 30.95 - R.D. € 27,33 - R.A. € 19.98;
- mapp. 176 - Vigneto - cl. 1 - are 93.80 - R.D. € 82,84 - R.A. € 60.55;
- mapp. 234 - Vigneto - cl. 1 - are 06.20 - R.D. € 6,08 - R.A. € 4.00;
- mapp. 236 - Area rurale - are 01.50 - R.D. € 27,33 - R.A. € 19.98.

La **non conformità** riguarda l'**intestazione**, in quanto i beni risultano ancora intestati al **sig.**

Lo stato attuale degli immobili è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali denunciate in data 04/06/2013 e le colture in atto sui terreni agricoli corrispondono a quelle indicate nelle visure al C.T.

L'attuale stato catastale deriva dalle variazioni al C.F. sotto elencate:

- *Variazione nel Classamento del 15/04/2014, protocollo n. PD0075912 in atti dal 15/04/2014 Variazione di Classamento (n.75513.1/2014);*
- *Variazione nel Classamento del 15/04/2014, protocollo n. PD0075913 in*



atti dal 15/04/2014 Variazione di Classamento (n.75514.1/2014);

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Il fabbricato di cui al foglio 22 mp.le 353 subb. 2, 3, 4 insiste sul terreno di cui al:

C.T.: Comune di Conselve - Foglio 22 - mappale 353 - Ente Urbano - consistenza are 32.54.

Le coerenze catastali sono così definibili:

- **il mappale 353 sub 2 del C.F.** prospetta a nord sul sub 4 (stessa ditta) ed a sud, est ed ovest sul cortile comune sub 1;
- **il mappale 353 sub 3 del C.F.** confina a nord ed ovest con il sub 4 (stessa ditta) e prospetta a sud ed est sul cortile comune sub 1;
- **il mappale 353 sub 4 del C.F.** prospetta su tutti i lati sul cortile comune sub 1 e confina parzialmente ad est con il sub 3 e ad ovest con il sub 2;
- **il mappale 353 del C.T.** confina a nord in parte con il mappale 125 (altra ditta) in parte con il mappale 234 (stessa ditta), a sud con i mappali 140 e 350 (altra ditta), ad est con il mappale 236 (stessa ditta) ed a ovest con i mappali 139 e 234 (stessa ditta);
- **il mappale 2 del C.T.** confina a nord, sud ed est con il mappale 176 (stessa ditta) ed a ovest con via Palù;
- **il mappale 139 del C.T.** confina a nord con il mappale 125 (altra ditta), a sud con i mappali 234 (stessa ditta) e 350 (altra ditta), ad est con il mappale 353 (stessa ditta) ed a ovest con il mappale 176 (stessa ditta);
- **il mappale 176 del C.T.** confina a nord con i mappali 2 (stessa ditta) e 124 (altra ditta), a sud con i mappali 2 (stessa ditta) e 350 (altra ditta), ad est con il mappale 139 (stessa ditta) ed a ovest con il mappale 2 (stessa ditta) e via Palù;
- **il mappale 234 del C.T.** confina a nord ed ovest con il mappale 139 (stessa ditta) e a sud ed est con il mappale 353 (stessa ditta);
- **il mappale 236 del C.T.** confina a sud con altro foglio, ad est con il mappale 133 (altra ditta) ed a ovest con i mappali 353 (stessa ditta), 140 e 350 (altre ditte).



Il **“Lotto di Vendita”** consiste in un **fabbricato, ad uso rurale, in origine autorizzato come “allevamento per galline ovaiole e magazzino”, al piano terra, con annesso appartamento ad uso residenziale al piano primo, che insiste su un proprio cortile esclusivo di pertinenza, localizzato nel Comune di Conselve (PD), frazione di Palù, con accessi carrabili e pedonali da Via Palù n. 37/A.**

Via Palù è una strada urbana, a doppio senso di marcia, senza marciapiedi ed aree a parcheggio ma con una pista ciclabile su un lato.

La zona è extraurbana, a carattere prettamente agricolo, in prossimità della zona artigianale - industriale di Conselve (PD) ed i principali servizi sia pubblici che privati si trovano nel centro di Conselve (PD) che dista circa 2 km dal lotto.

Il fabbricato ha pianta rettangolare con sviluppo planimetrico ed altimetrico regolare; in particolare, lo sviluppo altimetrico è composto da parte di fabbricato su n. 1 piano (corpo sul retro lato nord) e parte su n. 2 piani (corpo di testa lato sud).

Il corpo di testa su due piani ha struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura portante in laterizio intonacata, con copertura a due falde con manto in coppi; al piano terra è presente un controsoffitto in lastre minerali.

Il corpo retrostante ad uso rurale ha struttura portante in acciaio, murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati di colore bianco, copertura in lastre di eternit trattate con vernice protettiva nella porzione sud e non trattate ed in pessimo stato nella porzione nord.

Le condizioni manutentive del fabbricato, tenuto conto della tipologia costruttiva e della destinazione d'uso sono pessime; si sono rilevate sia nell'unità residenziale che nel capannone ad uso rurale parecchie zone con evidenti tracce di infiltrazioni e distacco di intonaco.



TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Dest. Agricola				
Piano Terra				
Ufficio (h 2,70)	86,18	1	Sud-ovest	Pessimo
Pollaio (hm 3,68)	762,36	1	Nord-est-ovest	“
Magazzino (hm 3,68)	468,80	1	Nord-est-ovest	“
Anti	1,50	1	-	“
Wc	1,50	1	-	“
Anti	3,80	1	-	“
Wc	4,00	1	Est	“
Wc	2,52	1	Est	“
Wc	2,80	1	Est	“
Pollaio	16,24	1	Est	“
Pollaio	16,24	1	Est	“
Pollaio	16,24	1	Est	“
Garage (hm 3,30)	27,20	1	Sud	“
Totale	1.354,98			
Dest. Residenz. (h 2,90)				
Ingresso	6,00	1	Ovest	Pessimo
Corridoio	11,50	1	Ovest	“
Ripostiglio	13,32	1	Sud	“



Cucina	9,45	1	Nord	“
Soggiorno	15,60	1	Sud	“
Camera	16,00	1	Sud	“
Camera	14,44	1	Sud	“
Bagno	4,60	1	Nord	“
Garage (hm 3,30)	27,20	0,60	Sud	“
Totale	114,35			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle planimetrie catastali e le superfici sono state riportate con riferimento all'elaborato autorizzativo comunale. Le superfici lorde sono invece state calcolate, pertanto possono subire delle modifiche di dettaglio.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile rurale:** **mq. 1.354,98**
- **Superficie Lorda rurale:** **mq. 1.410,92**
- **Superficie Calpestabile residenziale:** **mq. 114,35**
- **Superficie Lorda residenziale:** **mq. 107,23**
- **Superficie complessiva terreni agricoli:** **mq. 13.852,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del complesso interessato dall'e.i. sono le seguenti:

Esterno:

L'intero lotto è a verde incolto con piccole zone pavimentate in cemento e risulta recintato con una siepe verde solo in corrispondenza della stradina di accesso da via Palù. A impedire l'accesso al lotto è stato messo un cancello carraio in acciaio zincato, a doppia anta con apertura elettrificata, che permette l'accesso ad altri lotti contigui.

Fabbricato rurale:

- Facciate Esterne: l'intero fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, in pessimo stato manutentivo.



- Protezioni esterne: i portoni d'ingresso sono in legno, a battente, non blindati ed in pessimo stato; sulle finestre del locale ufficio sono presenti delle inferriate.
- Infissi Esterni: tutti gli infissi, del tipo a nastro, ad eccezione del locale magazzino, sono in alluminio elettro colorato di colore verde con vetrocamera e maniglie in pvc; nel magazzino sono in alluminio con vetri singoli.
- Soglie e davanzali: sono in cemento.
- Infissi Interni: infissi in legno laminato di colore bianco con maniglie in pvc rosso.
- Pavimentazione Interna: in battuto di cemento lisciato al quarzo nel locale ufficio e nel "pollaio", in cemento non trattato nel locale magazzino ed in garage ed in ceramica nei bagni.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in pessimo stato manutentivo; i bagni ed i piccoli locali "pollaio" sono rivestiti in ceramica fino a ml 2,20 circa.

Impianti:

- Elettrico: presente non sottotraccia e con ottima probabilità, non a norma.
- Impianto Termico: non presente.

Nessun altro impianto presente, ad eccezione di un impianto antincendio ad anello esterno, manomesso e non funzionante.

Unità residenziale:

- Protezioni esterne: l'ingresso ha doppio infisso, in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento quello esterno ed in legno e vetro quello interno; sono presenti tapparelle in pvc di colore verde.
- Infissi Esterni: tutti gli infissi sono in legno di abete con vetri singoli e maniglie in alluminio.
- Soglie e davanzali: sono in graniglia di marmo.
- Infissi Interni: infissi in legno tamburato.
- Pavimentazione Interna: in graniglia di marmo nella zona giorno, in tavolato di legno nelle camere ed in ceramica nel bagno.



- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito in ceramica; il tutto in pessimo stato manutentivo.

Impianti:

- Elettrico: presente sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'unità.

- Impianto Termico: sono presenti radiatori in acciaio ma non una caldaia.

Nessun altro impianto presente.

Terreni:

Si tratta di terreni a destinazione agricola, ricadenti nella "Regione Agraria n. 6" della Provincia di Padova, in buono stato manutentivo e condotti dalla proprietà.

La coltura in atto, a vigneto, corrisponde a quella denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

(*)

Si deve far presente che, come riferito dalla stessa signora il giorno del sopraluogo, il cognome riportato negli Atti della Procedura come non è corretto. Il cognome corretto è

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

Al momento del sopraluogo effettuato in data 23/05/2019, le unità immobiliari si presentavano **libere da persone ma occupate da materiale vario**. Gli immobili sono comunque inagibili.

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

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

La sottoscritta ha effettuato alcune verifiche ipo-catastali per accertare l'esistenza o meno di una servitù di accesso al lotto sul mappale 350 ma tali verifiche hanno dato esito negativo.



In riferimento alla **situazione patrimoniale**, dall'“Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio” rilasciato dal Comune di Conselve (PD) in data 17/07/2019, risulta che il sig. _____ ha contratto matrimonio in _____ con la sig.ra _____ con scelta, da parte dei coniugi, del regime della “separazione dei beni”.

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

Come risulta dal “Certificato Notarile” redatto dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) in data 30/05/2019 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 10517/2132 del 21/03/2000**, in forza di Mutuo Fondiario con atto in data 14/03/2000, rep. n. 34049 Notaio Federico Magliulo di Conselve (PD), a favore di

L'ipoteca grava per la **quota di 1/1** (intero) sui seguenti immobili:

C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- **mapp. 1 - are 94.50;**

- **mapp. 2 - are 06.07;**

- **mapp. 139 - are 69.69.**

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 12124/3123 del 17/03/2005**, in forza di Mutuo Fondiario con atto in data 14/03/2005, rep. n. 13117 Notaio Elena Bressan di Conselve (PD), a favore di

L'ipoteca grava per la **quota di 1/1** (intero) sui seguenti immobili:

C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- **mapp. 2 are 06.07;**

- **mapp. 139 are 30.95;**



- mapp. 176 are 93.80;
 - mapp. 232 are 32.54;
 - mapp. 234 are 06.20;
 - mapp. 236 are 01.50.
- **Pignoramento: N. gen./part. 15869/10430 del 27/04/2018**, a seguito di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 10/04/2018, rep. n. 2699/2018 a favore di

La trascrizione grava per la **quota di 1/1** (intero) sui seguenti beni:

C.F.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- mapp. 353 sub 2;
- mapp. 353 sub 3;
- mapp. 353 sub 4;

C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22:

- mapp. 2;
- mapp. 139;
- mapp. 176;
- mapp. 234;
- mapp. 236.

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è in **piena proprietà** dei **sig.ri**

per la **quota di 3/8** (tre ottavi),

per la **quota di 3/8** (tre ottavi) in forza di "*Atto di Accettazione dell'Eredità*" in data 08/01/2010, rep. n. 49385, Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritto in data 26/07/2010 ai nn. Gen./part. 29313/17026, in morte di

deceduto in data _____ relativamente ai beni C.T.: Comune di Conselve - Fg. 22 - mapp. 2 are 06.07 - mapp. 139 are 30.95 - mapp. 176 are 93.80 - mapp. 232 are 32.54 - mapp. 234 are 06.20 e mapp. 236 are 01.50;

e



per la **quota di 2/8** (due ottavi) in forza di "Atto di Accettazione dell'Eredità con Beneficio d'Inventario" in data 26/01/2010, rep. n. 32095, Notaio Stefano Zanellato di Conselve (PD), trascritto in data 04/02/2010 ai nn. Gen./part. 4403/2720, in morte di

Precedenti proprietà:

-

a seguito di "Atto di Divisione" in data 19/01/1983, rep. n. 23105, Notaio Prospero di Conselve (PD), trascritto in data 04/02/1983 ai nn. Gen./part. 2246/1839.

-

a seguito di "Stralcio Divisionale" in data 29/12/1982, rep. n. 22908, Notaio Prospero di Conselve (PD), trascritto in data 17/01/1983 ai nn. Gen./part. 1016/821.

-

a seguito di "Successione", trascritto in data 20/11/1964 ai nn. Gen./part. 14614/11806, in morte del sig.

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

In sede di sopralluogo effettuato in data 23/05/2019, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **parzialmente conforme** da un punto di vista **edilizio** in quanto le difformità rilevate in sede di sopralluogo dal tecnico comunale, di cui alla domanda di agibilità sotto richiamata ed il cambio di destinazione



da ufficio ad abitazione del piano primo sono stati effettuati comunque **ante 1967**.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruzione n. 451/1963**, in data 25/07/1963, al sig.

per *“Costruzione di un pollaio per galline ovaiole”*;

- **Domanda di Agibilità**, priva di data di protocollo ma contenente dichiarazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, in data 03/10/1964, di conformità di quanto eseguito al progetto n. 451/1963, salvo modifiche nella porzione magazzino;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3409**, prot. n. 1817 in data 31/08/1990, al sig.

per *“Ristrutturazione e modifiche prospettiche”* con la seguente prescrizione: **“La presente Concessione Edilizia non legittima la destinazione d'uso indicata. Quest'ultima dovrà in ogni caso essere esaurientemente dimostrata ed eventuali insediamenti produttivi dovranno preventivamente essere autorizzati con i nulla-osta dei vari Enti (VV.FF. - U.L.S.S. ecc)”**.

La prescrizione contenuta nella C.E. evidenzia che, essendo il lotto in zona agricola, non erano e non sono tuttora ammissibili destinazioni d'uso di tipo produttivo ma solo rurali.

Dal punto di vista urbanistico, in riferimento al *“Certificato di Destinazione Urbanistica”* (C.D.U. n. 201 9/032) rilasciato dal Comune di Conselve (PD) in data 11/07/2019, prot. n. 6561, l'area di cui ai mappali 2, 139, 176, 234, 236 e 353 del Fg. 22 del Comune di Conselve è classificata come Zona **“E - Agricola, Sottozone “E2”** - Aree di Primaria Importanza per la Funzione Agricola-Produttiva, anche in Relazione all'Estensione e Localizzazione dei Terreni, normata dall'art. 23 delle N.T.A.

Tutti i mappali ricadono in **“Zona a Vincolo Ambientale L. 431/85”**, normata dall'art. 33 delle N.T.A., mentre una porzione dei mappali 2 e 176 ricade in Zona di Rispetto Stradale, normata dall'art. 30 delle N.T.A. Secondo il P.A.T. l'area in oggetto ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 1.1 Ambientale – Paesaggistico di cui



all'art. 38 delle N.T., mentre i mappali 139, 176 e 353 sono attraversati da un Corridoio Ecologico Secondario - Blueway, di cui all'art. 56 delle N.T.

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

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale in essere.**

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

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

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Il lotto **non** fa parte di un **edificio condominiale.**

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

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia costruttiva del fabbricato, delle caratteristiche del lotto, in rapporto allo sviluppo della zona, caratterizzata da edifici residenziali uni e bifamiliari con propri cortili di pertinenza e da fabbricati ad uso annessi rustici e dello stato manutentivo del bene, terreni e fabbricato, come criterio di stima si adotta il **“Metodo sintetico”**, metodo basato sulla comparazione di beni simili.

Si assume come parametro, per il fabbricato, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Conselve (PD) per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima, differenziati per destinazione.

Per superficie commerciale lorda del fabbricato, si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà, cui



vengono sommate le superfici dei locali accessori all'abitazione, calcolate in base ai coefficienti di riduzione di seguito riportati:

- Garage: 0,60

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

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

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

- Superficie Lorda unità abitativa: **mq. 107,23**
- Superficie Lorda annesso rustico: **mq. 1.410,92**
- Superficie catastale terreni: **mq. 13.852,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel comune di Conselve (PD) si assegnano i seguenti valori:

- Valore unitario unità abitativa: **€/mq. 800,00**
- Valore unitario unità rurale: **€/mq. 300,00**
- Valore terreni a vigneto: **€/mq. 6,50**

si ottengono i seguenti valori:

mq. 107,23 x €/mq 800,00= € 85.784,00

mq. 1.410,92 x €/mq 300,00= € 423.276,00

mq. 13.852,00 x €/mq 6,50= € 90.038,00

cui si applicano, per i fabbricati, dei coefficienti riduttivi per vetustà e obsolescenza pari a:

€ 85.784,00 – (30% x 85.784,00) = **€ 60.048,80**

€ 423.276,00 – (30% x 423.276,00) = € 296.293,20

Una ulteriore riduzione viene prevista, nel fabbricato rurale, per la



rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit non trattata (mq 478,00) e la fornitura e messa in opera di copertura in lastre di fibrocemento per un valore unitario pari ad €/mq 60,00, riduzione pari a:

mq 478,00 x €/mq 60,00 = € 28.680,00

e pertanto il valore del fabbricato rurale diventa:

€ 296.293,20 - € 28.680,00 = **€ 267.613,20**

Il valore complessivo del lotto risulta pertanto:

- Valore unità abitativa:	€ 60.048,80
- Valore unità rurale:	€ 267.613,20
- Valore terreni:	€ 90.038,00
	€ 417.700,00

che viene arrotondato in **€ 418.000,00**

(Euro quattro cento diciotto mila/00).

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **comprende terreni agricoli**, coltivati a vigneto, in buono stato manutentivo, privi di potenzialità edificatoria in quanto già assorbita dai fabbricati esistenti.

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

A termine della presente Relazione verranno allegate:

- le **visure catastali** del lotto acquisite in data 16/05/2019;
- il **CDU** rilasciato dal Comune di Conselve (PD) in data 11/07/2019, prot. n. 6561.

Non verrà invece allegato l'**APE** in quanto non esistente.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 21 pagine compresa la copertina ed esclusi i sott'elencati documenti allegati.

Padova, 29 luglio 2019

(Ing. Cristina Franchi)



Allegati alla Relazione di Stima:

- Allegato 1: Documentazione Fotografica;
- Allegato 2: Documentazione Catastale;
- Allegato 3: Documentazione Comunale;
- Allegato 4: CDU;
- Allegato 5: Provenienze.

