

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare **N.80/22** R.Es.

promossa da
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
(avv. Palombi Edoardo)
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi Paola
Custode notaio dott.ssa Bressan Elena

RELAZIONE

LOTTO 1

Negozio via Valsugana n.221, San Giorgio in Bosco (Pd)

LOTTO 2

Appartamento con ripostiglio e cantina, via Valsugana n.215/A, San Giorgio in Bosco (Pd)

LOTTO 3

Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli, via Carturo n.15, Piazzola Sul Brenta (Pd)

LOTTO 4

Terreno via Campanello n.5/2, Cittadella (Pd)

Prossima udienza 25/10/2022

Architetto Beghin Giulia
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,
Piazza Vittoria 6/3 35012 Camposampiero (PD)
beghini giulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel e fax 049/5791045



TRIBUNALE DI PADOVA

III. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 25 maggio 2022 la S.Vs. III.ma nominava *esperto* per la valutazione dei beni pignorati la sottoscritta architetto, che prestava giuramento in cancelleria il 6 giugno 2022;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva gli opportuni accertamenti ed indagini presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

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

Prima di esaminare i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 cpc si fa presente che il compendio pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Negozi in via Valsugana n.221, San Giorgio in Bosco;**
- 2) Appartamento con ripostiglio e cantina in via Valsugana n.215/A, S. Giorgio in Bosco;**
- 3) Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli in via Carturo n.15, Piazzola Sul Brenta;**
- 4) Terreno in via Campanello n.5/2, Cittadella.**

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile



sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti e le note riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

1) – 2) Negozio in via Valsugana n.221 e appartamento con ripostiglio e cantina in via Valsugana n.215/A San Giorgio in Bosco

- a) Scrittura privata autenticata in data 1/10/1990 rep. n.20936 notaio Imparato Francesco trascritta il 12/10/1990 ai nn. 24292/16752 (**doc.2a**);
- b) Atto di compravendita del 16/01/1998 rep. n.2453 notaio Cuomo Amelia trascritto il 21/01/1998 ai nn. 1542/1212 (**doc.2b**);
- c) Atto di compravendita del 29/12/2006 rep. n.84200/15666 notaio Corradi Cesare trascritto il 15/01/2007 ai nn. 2368/1463 (**doc.2c**).

A seguito della costituzione della società

con la scrittura 1/10/1990 (**doc.2a**)

conferiva alla società l'appezzamento di terreno sito in Comune di San Giorgio in Bosco sul quale veniva successivamente edificato il complesso immobiliare a cui appartengono i beni oggetto di esecuzione (negozio e appartamento con ripostiglio e cantina).

Con l'atto di compravendita del 16/01/1998 (**doc.2b**) la società

odierno

esecutato, l'unità in corso di costruzione a San Giorgio in Bosco, successivamente trasformata nell'attuale **negozio**.

Con l'atto di compravendita del 29/12/2006 (**doc.2c**) la società

vendeva a la

piena proprietà dell'*ufficio in corso di costruzione* successivamente convertito nell'attuale **appartamento** e il *pertinenziale garage in corso di costruzione* cioè l'attuale **ripostiglio / cantina**.



3) Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli in via Carturo n.15

Piazzola Sul Brenta

- d) Atto di donazione accettata del 13/07/1998 n. rep. 94827 notaio Ponzi Giuseppe trascritto il 28/07/1998 ai nn. 21755/14496 (**doc.2d**);
- e) Atto di compravendita del 13/07/1998 rep. n. 94828 notaio Ponzi Giuseppe trascritto il 28/07/1998 ai nn. 21756/14497 (**doc.2e**);
- f) Decreto di trasferimento immobili del 16/02/2005 rep. n.540 Tribunale di Treviso, trascritto l'8/06/2005 ai nn. 26502/14753 (**doc.2f**).

Con l'atto di donazione del 13/07/1998 (**doc.2d**) l'originario fabbricato con terreni agricoli oggetto di esecuzione, veniva trasferito da _____ a _____ in regime di separazione dei beni, e _____ in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno, riservando l'usufrutto a se stesso e dopo la sua morte al coniuge

Con l'atto di compravendita del 13/07/1998 (**doc.2e**) _____ vendeva a _____ la sua quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile predetto.

Con il decreto del 16/02/2005 del Tribunale di Treviso (**doc.2f**) veniva trasferito il diritto di 1/1 di nuda proprietà sugli immobili da _____ a _____ odierno esecutato.

Si precisa che gli usufruttuari _____ sono entrambi deceduti pertanto, il diritto di usufrutto risulta estinto.

4) Terreno in via Campanello n.5/2, Cittadella

- g) Atto di divisione a stralcio del 12/02/2001 rep. n.72070 notaio Gallo Lino trascritto il 16/02/2001 ai nn. 1478/1067 (**doc.2g**).
- h) Atto di costituzione di servitù 12/2/2001 rep. 72070 notaio Gallo Lino trascritto il 16/02/2001 ai nn. 1479/1068 (**doc.2h**).

Con l'atto di divisione a stralcio del 12/02/2001 (**doc.2g**) il terreno pignorato veniva trasferito da _____ a _____ odierna esecutata, per la quota di proprietà di 1/1.



Con il medesimo atto veniva costituita servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del terreno di odierna eseguita (**doc.2h**).

QUESITO 2
Inizio operazioni peritali

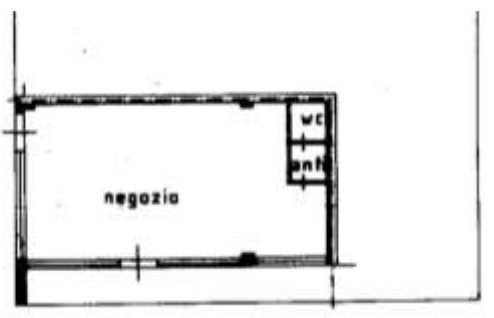
La sottoscritta effettuava il sopralluogo degli immobili 1), 2) e 3) il 18/07/2022 e 23/08/2022 alla presenza dell'esecutato In data 17/08/2022 veniva effettuato il sopralluogo dell'immobile 4), alla presenza dell'esecutat

QUESITO 3a
Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali

1) Negozio San Giorgio in Bosco

Identificazione:

L'immobile consiste in un locale ad uso negozio al piano terra del complesso immobiliare residenziale/commerciale a cui appartiene anche l'appartamento con ripostiglio e cantina pignorati. Il negozio ha orientamento sud-ovest ed è dotato di vetrine sui due lati perimetrali esterni (**foto 1-5 doc.5a**); è composto da un'unica stanza di 46 mq netti di superficie oltre al bagno con antibagno di complessivi 3 mq. Il locale è dotato di riscaldamento di tipo autonomo e split per l'aria condizionata. Il negozio si affaccia sul lato principale sud verso un giardino alberato condominiale. E' presente un'ampia area di parcheggio di pertinenza del complesso edilizio.



Planimetria negozio



Catasto:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio in Bosco al Foglio 19, mappale 207, **sub 33** categoria C/1, classe 3, consistenza 49 mq, dati di superficie 54 mq - RC. Euro 695,93 indirizzo via Valsugana piano T.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato è riportata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Bosco al Foglio 19, mappale 207, qualità Ente Urbano, Superficie 2.666 mq.

Variazioni catastali:

L'attuale sub 33 deriva dal precedente sub 15 per costituzione del 6/7/1994 in atti dal 1/8/1994 classamento automatico (n. 6075.2/1994).

Confini:

Il sub 33 negozio confina a nord ed est con il sub 32, a sud e ovest con scoperto comune sub 37.

2) Appartamento con ripostiglio e cantina a S. Giorgio in Bosco

Identificazione:

L'immobile consiste in un appartamento al piano terra di un complesso residenziale/commerciale edificato negli anni '90, sito in prossimità del centro cittadino di San Giorgio in Bosco, lungo la via Valsugana che collega Cittadella a Padova. Il complesso immobiliare è sviluppato su tre piani fuori terra più piano sotto strada ad uso garage e cantine. Sono presenti negozi e uffici al piano terra e otto appartamenti distribuiti sugli altri piani.

L'appartamento in oggetto ha orientamento est ed è composto da: ingresso-cucina con loggia, camera con loggia, antibagno, bagno completo di arredo bagno (con



doccia) e ripostiglio (**foto 1-5 doc.5b**); la superficie netta dei locali è 53 mq. L'appartamento allo stato attuale è arredato.



Planimetria appartamento e planimetria ripostiglio/cantina

La struttura del condominio cui appartiene l'unità pignorata è realizzata con telaio in calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio. Le finiture esterne sono in intonaco tinteggiato. La copertura è di tipo a falda con rivestimento in tegole; i serramenti sono in pvc con balconi in legno. I parapetti delle logge sono in metallo o muratura. All'appartamento si accede attraverso l'androne comune posto sul fronte principale ovest e percorrendo prima un corridoio comune e poi un disimpegno in comproprietà con un'altra unità. Le finiture interne dell'appartamento sono intonaco tinteggiato per le pareti e soffitti, il pavimento è in grès, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle, le porte interne sono in legno. È presente una caldaia murale a condensazione collocata nella loggia esterna. È altresì presente uno split per l'aria condizionata collocato in soggiorno. L'altezza interna dei locali è 3 metri.

L'attuale appartamento era in origine un doppio ufficio con due bagni e successivamente è stato convertito in abitazione.

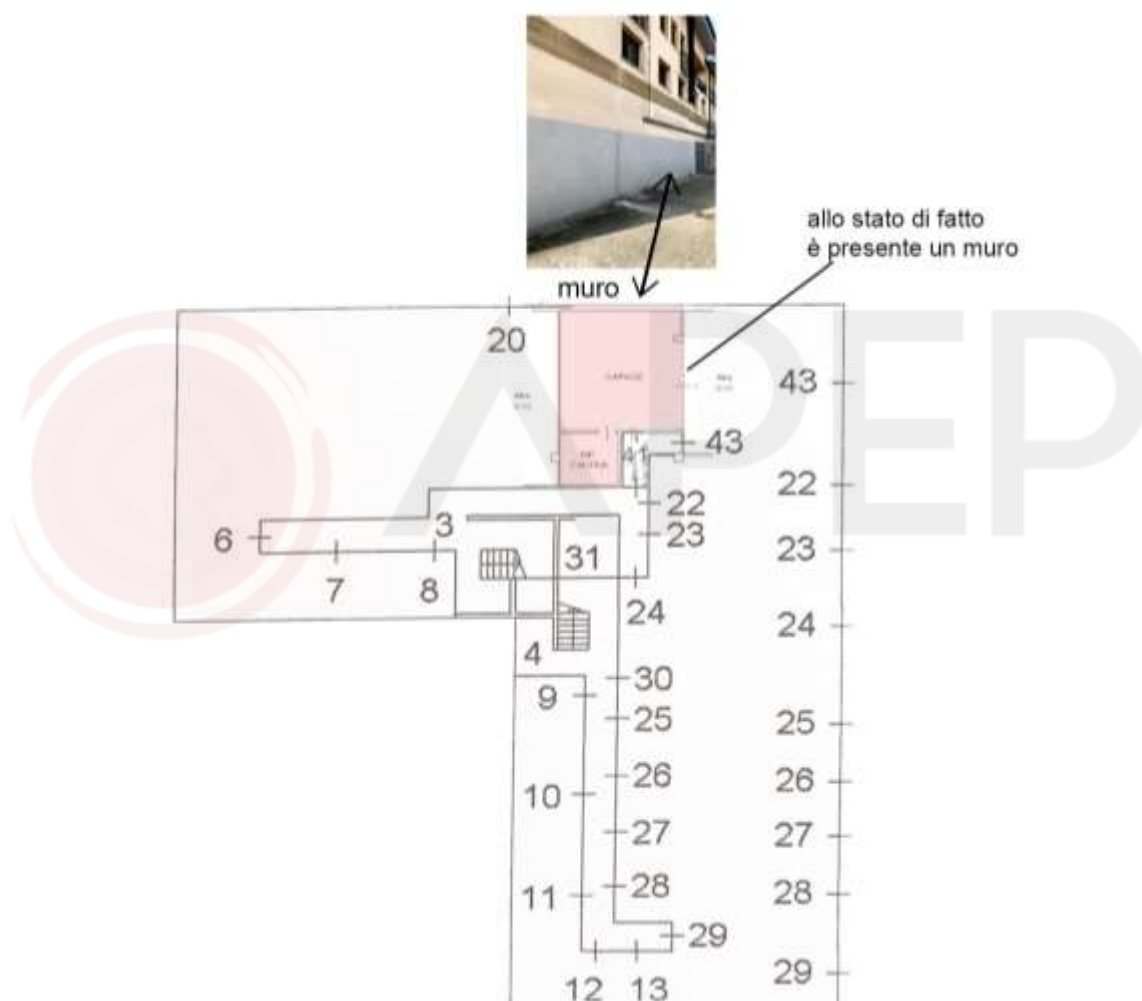
Lo stato di conservazione e manutenzione del condominio in generale e dell'appartamento è buono.

E' compreso anche un locale ripostiglio/cantina al piano sotto strada. Il locale



ripostiglio è privo di portone basculante e/o di porta di collegamento con l'area di manovra esterna, pertanto, non può essere utilizzato come parcheggio coperto per auto o ciclomotori bensì esclusivamente come ripostiglio.

Nell'elaborato grafico riportato di seguito viene evidenziato con colore rosso il locale pignorato sub 42 e nella foto il muro perimetrale esterno privo di basculante verso la rampa esterna.



Catasto:

Appartamento: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio in Bosco al Foglio 19, mappale 207, **sub 44** categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 61 mq – totale escluse aree scoperte 59 mq - RC. Euro 271,14 indirizzo via Valsugana piano T.



Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a
per la proprietà di 1/1.

Ripostiglio e cantina. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del
Comune di San Giorgio in Bosco al Foglio 19, mappale 207, **sub 42** categoria C/6,
classe 1, consistenza 41 mq - RC. Euro 71,99 - indirizzo via Valsugana piano S1 –
dati di superficie totale 43 mq.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a
per la proprietà di 1/1.

Variazioni catastali:

Gli attuali immobili riportati in NCEU al foglio 19, mappale 207 sub 44 (già sub 40) e sub 42, derivano dagli immobili riportati in NCEU foglio 19, mappale 207 sub 21 e sub 36 per variazione del 21/11/2006 pratica n. PD0250846 in atti dal 21/11/2006 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.70184.1/2006). I predetti immobili riportati in NCEU al foglio 19 particella 207 sub 21 e sub 36 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 19, mappale 207 in base alla costituzione del 6/7/1994 in atti dal 1/8/1994 classamento automatico (n.6075.2/1994).

Confini:

Il sub 44 appartamento confina a nord con i sub 38 e 39, a sud con il sub 16, a est con scoperto comune sub 2 e a ovest con i sub 38, 34 e 16.

Il sub 42 ripostiglio-cantina confina a nord con scoperto comune, a sud con i sub 3 e 41, a est con il sub 43 e 41, a ovest con il sub 20.

3) Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli Piazzola Sul Brenta

Il complesso residenziale/commerciale è composto da:



- a) un fabbricato principale ad uso abitazione e ufficio (sub 5 e 6 mappale 219);
- b) un manufatto ad uso ricovero attrezzi (mappale 253);
- c) terreno agricolo (mappali 104, 262, 263, 264, 265).

a) Fabbricato principale

Identificazione:

L'immobile consiste in un fabbricato situato a Carturo, frazione del Comune di Piazzola Sul Brenta, in zona prevalentemente agricola raggiungibile attraverso una stradina sterrata di proprietà. L'edificio originario risale agli anni '60 ed è stato successivamente ristrutturato nel 2011.

L'edificio è stato utilizzato come agriturismo fino al 2018 e successivamente l'autorizzazione all'attività agrituristica è stata sospesa per mancanza dei requisiti necessari. In particolare, non è rispettato il parametro dell'altezza minima dei locali al piano terra che allo stato di fatto è 2,70 metri anziché 3,00 metri, come previsto dalla normativa.

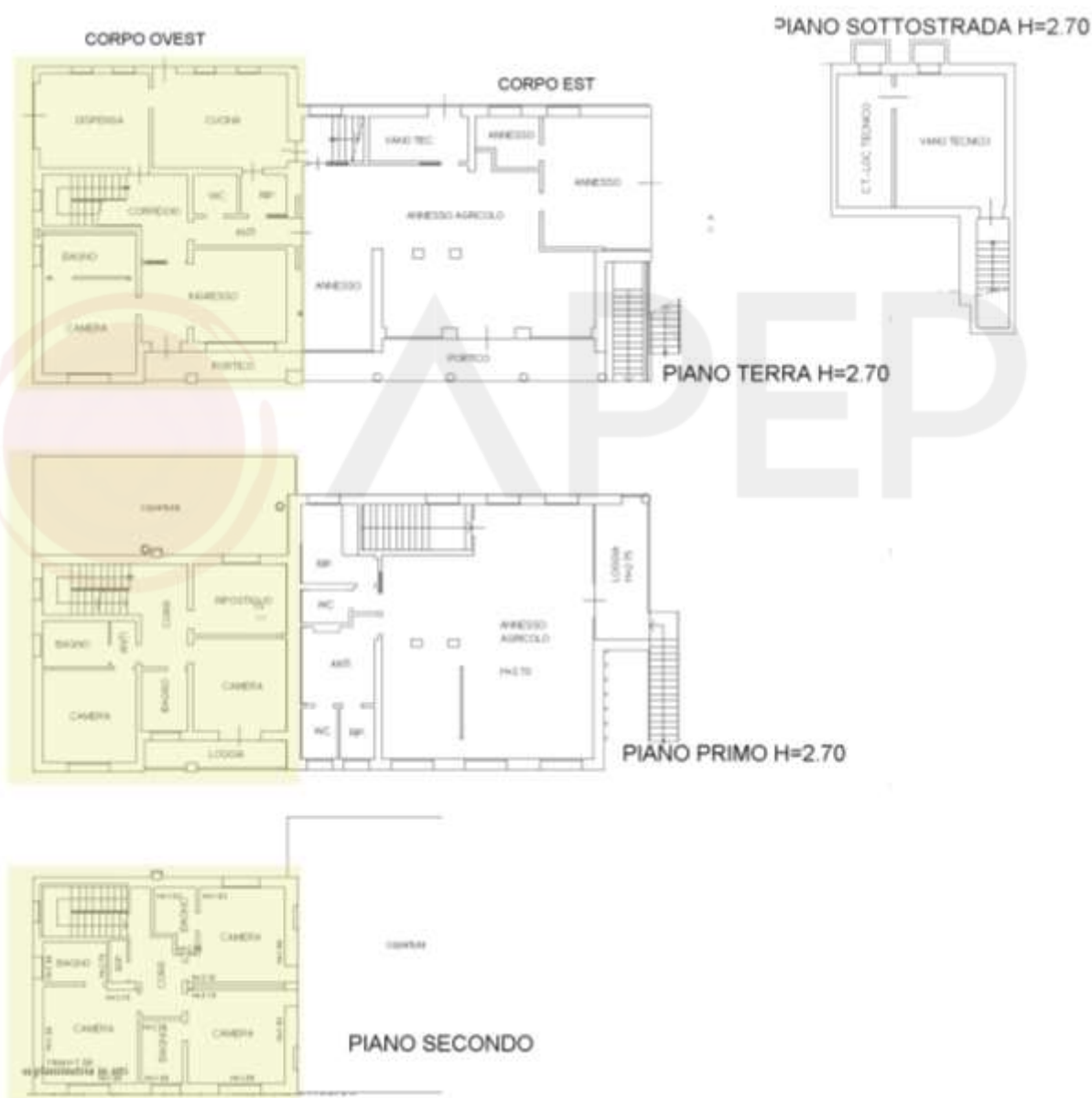
Allo stato attuale il fabbricato ha variato recentemente la sua destinazione catastale che adesso è in parte abitazione e in parte ufficio.

L'edificio è composto da due corpi accostati: il corpo ovest con pianta pressoché quadrata sviluppato su tre piani fuori terra e il corpo est con pianta rettangolare sviluppato su due piani fuori terra più piano sotto strada. Il corpo ovest è accatastato come "*abitazione in villini*" ed è occupato al piano terra da ufficio, cucina, camera e locali di servizio, al piano primo da tre camere da letto e due bagni e al piano secondo da tre camere e tre bagni. L'accesso all'edificio avviene dal portico di ingresso posto sul fronte principale sud e la distribuzione ai vari piani è consentita da una scala interna in muratura posta sull'angolo nord-ovest; l'immobile è arredato.



Il corpo est è accatastato come “ufficio e studio privato” (la planimetria catastale riporta ancora la dicitura *annesso agricolo*) e allo stato attuale è occupato al piano terra da un piano bar attrezzato e una stanza unica con materiale di vario genere per lo più tavoli e sedie accatasti.

Il piano primo est è un appartamento autonomo composto da zona soggiorno e cucina e da una camera da letto e due locali wc.



Planimetrie fabbricato principale



Detto appartamento è collegato ad una delle stanze dell'unità abitativa del corpo ovest tramite una porta che è stata realizzata sul muro divisorio tra i due blocchi. La foto riportata di seguito evidenzia il foro porta realizzato nel muro divisorio per l'accesso alla stanza. Il pavimento finito della camera da letto si trova ad una quota superiore rispetto al disimpegno di accesso; infatti, i due corpi edilizi sono stati realizzati in epoche diverse e hanno strutture portanti indipendenti.



Individuazione porta di collegamento

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti dei due piani sono in gres porcellano, i soffitti hanno travi in legno, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in pvc, i parapetti esterni sono metallici. E' presente una scala interna in muratura che collega il piano terra al piano primo. Sono inoltre presenti una scala di collegamento al piano interrato adibito a centrale termica e magazzino e una scala esterna in ferro di collegamento tra il giardino e l'appartamento al piano primo.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili in generale è ottimo.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato, sul fronte sud, è presente una piscina interrata autorizzata che allo stato attuale è stata riempita da ghiaia e telo di copertura.

Catasto:

- **sub 5** (abitazione) catasto fabbricati, Foglio 1, mappale 219, categoria A/7, classe 2, consistenza 16 vani, superficie catastale 369 mq – totale escluse aree scoperte 331 mq - RC. Euro 1.859,24 indirizzo via Carturo n. snc, piano T-1-2.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

- **sub 6** (ufficio) catasto fabbricati, Foglio 1, mappale 219, categoria A/10, classe U, consistenza 10 vani, superficie catastale 350 mq – totale escluse aree scoperte 350 mq - RC. Euro 2.530,64 indirizzo via Carturo n. snc, piano S1-T-1.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato è riportata al Catasto Terreni del Comune di Piazzola Sul Brenta al Foglio 1, mappale 219, qualità Ente Urbano, superficie 2.300 mq.

Confini: nord con mappale 265, sud con mappali 104, 11 e 9, est con mappali 265 e 253, ovest con mappale 263.

Variazioni catastali: gli odierni sub 5 e 6 mappale 219 derivano dal precedente sub 4 mappale 219 in seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 20/07/2015 in atti dal 20/07/2015 cancellazione sezione (n.108/2015).

b) Manufatto ad uso ricovero attrezzi

Identificazione:



L'immobile consiste in un capannone delle dimensioni di 12,15 metri x 8,40 metri, altezza pari a 4,80/4,18 metri. La struttura è un telaio in ferro, le pareti sono rivestite in pannelli di lamiera verniciata, la copertura è a doppia falda con capriate in ferro e rivestimento in eternit e il pavimento è in calcestruzzo.

L'interno del capannone è occupato da materiale di vario genere. Sul lato est del capannone sono addossati tre box in lamiera e materiale di vario genere.

Catasto:

- **mappale 253**, catasto fabbricati, Foglio 1, categoria D/10, RC. Euro 246,00, indirizzo via Carturo piano T.

L'area su cui è costruito il manufatto è identificata catastalmente nel foglio 1, mappale 253, qualità ente urbano, superficie 411 mq.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la quota di 1/1 di nuda proprietà e a _____ per la quota di 1/1 di usufrutto.

Si precisa che la visura catastale non risulta aggiornata in quanto _____ e dopo di lui _____ (usufruttuaria dopo la morte di _____), sono deceduti pertanto, il diritto di usufrutto è cessato.

Variazioni catastali: deriva dal precedente mappale 8 foglio 1 (impianto meccanografico del 01/03/1971).

Confini: nord e est con mappale 265, sud con mappale 11, ovest con mappale 219.

c) Terreno agricolo

Identificazione:

I mappali di terreno sono così suddivisi: il mappale 104 è una stradina sterrata che conduce dalla via pubblica Via Carturo al compendio pignorato; il mappale 265 è un terreno pianeggiante all'interno del quale si svolge l'attività sportiva di tiro con l'arco; il



mappale 264 è un terreno coltivato con coltivazioni miste di cereali e legumi; i mappali 262 e 263 sono area a parcheggio in ghiaio e sono in parte occupati da tettoie in ferro per auto non autorizzate e materiale accatastato di vario genere. La superficie complessiva dei mappali è 24.184 mq.

Catasto:

Gli immobili risultano censiti al Catasto del Comune di Piazzola Sul Brenta come segue:

- Terreno, **mappale 104**, catasto terreni, Foglio 1, qualità seminativo di classe 02, superficie 959 mq, reddito dominicale euro 8,51, reddito agrario euro 5,45.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Confini: nord con mappale 219, sud con via Carturo, est con i mappali 241, 101, 13, 11 e 219, ovest con i mappali 246, 218, 217 e 9 (tutti foglio 1 Piazzola Sul Brenta). Terreno, **mappale 262**, catasto terreni, Foglio 1, qualità seminativo di classe 02, superficie 735 mq, reddito dominicale euro 6,53, reddito agrario euro 4,18.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Confini: nord con mappale 182 foglio 17 Grantorto, sud con mappale 263 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, ovest con mappale 302 foglio 16 Grantorto e mappale 182 foglio 17 Grantorto, est con mappale 264 foglio 1 Piazzola Sul Brenta.

- Terreno, **mappale 263**, catasto terreni, Foglio 1, qualità seminativo di classe 02, superficie 1.065 mq, reddito dominicale euro 9,45, reddito agrario euro 6,05.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Variazioni catastali: gli odierni mappali 262 e 263 derivano dal precedente mappale 1 di 1.800 mq.



Confini: nord con mappale 262 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, sud con il mappale 176 foglio 16 Grantorto e mappale 2 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, est con i mappali 265 e 219 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, ovest con mappale 176 foglio 16 Grantorto.

- Terreno, **mappale 264**, catasto terreni, Foglio 1, qualità seminativo di classe 02, superficie 15.415 mq, reddito dominicale euro 136,85, reddito agrario euro 87,57.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Confini: nord mappali 182 e 181 foglio 17 Grantorto, sud mappale 265 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, est con mappali 113, 7 e 164 foglio 1 Piazzola Sul Brenta, ovest mappali 181 e 182 foglio 17 Grantorto e mappale 262 foglio 1 Piazzola Sul Brenta.

- Terreno, **mappale 265**, catasto terreni, Foglio 1, qualità seminativo di classe 02, superficie 6.010 mq, reddito dominicale euro 53,36 reddito agrario euro 34,14.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Variazioni catastali: gli odierni mappali 264 (già mappale 253) e 265 (già mappale 253) derivano dal precedente mappale 8.

Confini: nord con mappale 264, sud con mappali 253 e 11, est con mappale 164 e ovest con mappali 263, 219 e 253 (tutti foglio 1 Piazzola Sul Brenta).

4) Terreno a Cittadella

Identificazione:

Il terreno in oggetto è un lotto pianeggiante di 1.390 mq, attualmente a prato con forma rettangolare che si trova a Facca, frazione del Comune di Cittadella in zona residenziale. Il lotto è raggiungibile dalla via pubblica esclusivamente attraversando un cortile interno di un'abitazione di proprietà di terzi. Dal cortile dell'abitazione si accede al terreno in oggetto mediante un cancelletto pedonale.



Catasto:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cittadella al Foglio 43, **mappale 278** (terreno) reddito dominicale euro 17,95, reddito agrario euro 8,97 qualità seminativo irr arb di classe 1, superficie 1.390 mq.

Intestazione catastale: L'immobile è intestato catastalmente a _____ per la proprietà di 1/1.

Variazioni catastali:

L'attuale mappale 278 deriva dal precedente mappale 131 per frazionamento del 8/2/1974 in atti dal 20/10/1979 (n.664).

Confini:

Il mappale 278 confina a nord con il mappale 234, a sud con il mappale 1165, a ovest con il mappale 233 e a est con il mappale 330.

QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni pignorati

In riferimento al bene 2) appartamento con ripostiglio e cantina a S. Giorgio in Bosco, si precisa che nell'atto di provenienza del 24/12/2006 viene compravenduta anche la quota indivisa di 1/2 in piena proprietà sul **sub 38** (ingresso comune all'appartamento – *bene comune non censibile* al sub 44) e del **sub 41** (ingresso comune al garage - *bene comune non censibile* al sub 42) che non sono comprese nel pignoramento.

Tuttavia, a giudizio della sottoscritta dovrebbe intendersi compresa nel pignoramento anche la quota indivisa di 1/2 dei sub 38 e 41 e ciò in virtù di quanto affermato dalla Corte di Cassazione con la Sentenza n. 3359/2011, secondo cui...*in tema di pignoramento immobiliare, la corte che sia legata alla "res" principale da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente l'immobile oggetto*



di espropriazione costituisce con questo una "unicum" inscindibile, sicché deve ritenersi compresa nell'atto di pignoramento anche in assenza di una sua specifica menzione.

Per quanto riguarda il bene 3) complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta, l'atto di pignoramento indica il fabbricato principale del compendio immobiliare con la vecchia identificazione catastale di sub 4 categoria catastale D/10. Oggi la categoria catastale è invece modificata con il sub 5 - categoria catastale A/7 abitazioni in villini e sub 6 - categoria catastale A/10 uffici e studi privati.

Per quanto riguarda i beni 1) negozio a San Giorgio in Bosco e 4) terreno a Cittadella, vi è corrispondenza degli elementi identificati dei beni tra atto di pignoramento e attuali risultanze catastali.

QUESITO 3c

Stato di possesso del bene e occupazione - formazione lotti

Stato di possesso dei beni e occupazione:

1) Negozio a San Giorgio in Bosco

L'immobile è occupato dalla ditta _____ che vi svolge la propria attività commerciale in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 3/03/2016 e registrato a Cittadella il 7/3/2016 n.500 serie 3t (**doc.9a**).

Il contratto di locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/03/2016 e termine al 28/2/2022, con rinnovazione tacita per altri 6 anni, in mancanza di disdetta da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza.

Non risulta sia stata data disdetta pertanto la locazione deve intendersi rinnovata fino al 28/02/2028.

Il canone annuo è di €. 5.781,60 e si ritiene congruo.



2) Appartamento con ripostiglio e cantina a S. Giorgio in Bosco

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava libero.

3) Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, residenza (**doc.13a**) rilasciato dall'anagrafe di Piazzola Sul Brenta risulta che _____ è iscritto all'indirizzo di San Giorgio in Bosco via Sant'Antonio 860 (non oggetto di pignoramento).

Dal certificato stato di famiglia (**doc.13b**) rilasciato dall'anagrafe di Piazzola Sul Brenta risulta iscritta all'indirizzo di via Carturo n.15 Piazzola Sul Brenta (immobile pignorato) la famiglia composta da _____. Tuttavia, in occasione del sopralluogo il piano primo sub 6 risultava occupato dall'esecutato dalla convivente e da due figli minori come dichiarato dallo stesso esecutato. Infine, il terreno mappale 265 è occupato dalla società _____ che vi svolge la propria attività sportiva con relativa attrezzatura di tiro con l'arco. Per quanto accertato all'Agenzia delle Entrate l'immobile è occupato senza titolo (**doc.9b**).

3) Terreno a Cittadella

Il lotto risulta libero da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere e non risulta coltivato.

Formazione lotti:

Come già anticipato, il compendio pignorato è composto dalle seguenti unità immobiliari distinte in quattro distinti lotti:



LOTTO 1) Negozio a San Giorgio in Bosco;

LOTTO 2) Appartamento con ripostiglio e cantina a S. Giorgio in Bosco;

LOTTO 3) Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta;

LOTTO 4) Terreno a Cittadella.

QUESITO 3d

Regime patrimoniale tra coniugi formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Regime patrimoniale tra coniugi:

A pagina 8) dell'atto di compravendita del 16/01/1998 (**doc.2b**) l'esecutato _ dichiara di essere *celibe* e a pagina 2) dell'atto di compravendita del 29/12/2006 (**doc.2c**) di essere *stato civile libero*.

Nella nota di trascrizione del decreto di trasferimento del 16/2/2005 (**doc.2f**) gli immobili risultano in proprietà del signor _ in "regime di bene personale".

L'esecutata _ risulta coniugata in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Cittadella (**doc.13c**).

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

LOTTO 1 - Negozio a San Giorgio in Bosco

A pagina 6 dell'atto del 16/01/1998 (**doc.2b**) si legge che nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni e in particolare sul bene comune sub 1 bene comune non censibile ai sub dal 6 al 33 (cortile).



LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a San Giorgio in

Bosco

A pagina 5 dell'atto del 29/12/2006 (**doc.2c**) si legge che nella compravendita viene trasferita ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. per la quota proporzionale e per quanto di rispettiva competenza, la comproprietà delle seguenti parti comuni del fabbricato di cui le unità immobiliari urbane fanno parte: sub 2 - scivolo e spazio manovra; sub 34 – ingresso, sub 37 – cortile, nonché delle strutture portanti, del tetto e di quant'altro considerato condominiale per legge.

LOTTO 4 - Terreno a Cittadella

Come precisato nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 12/02/2001 (**doc.2h**) viene costituita servitù di passaggio pedonale e veicolare in genere a favore del terreno mappale 278, foglio 43, a carico del terreno scoperto mappale 234/7-6 sezione B, foglio 43 per l'accesso e il recesso alla e dalla via Campanello. La servitù è esercitata su una sede larga ml 3,5 corrente da sud a nord lungo tutto il lato est del fondo gravato.

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipocatastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.10,11,12**), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli.



Iscrizioni

LOTTO 1 - Negozio a San Giorgio in Bosco

- Iscrizione nn.1576/308 del 10/01/2007 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 28/12/2006 rep. 84191/15658 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a.

- Iscrizione nn.26172/5381 del 6/07/2011 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 29/06/2011 rep. 86970/17962 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.

- Iscrizione nn.50295/8826 del 24/11/2021 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 23/11/2021 rep. 3717/7721, Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione.

LOTTO 2 - Appartamento e ripostiglio San Giorgio in Bosco

- Iscrizione nn.26172/5381 del 6/07/2011 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 29/06/2011 rep. 86970/17962 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.

- Iscrizione nn.50295/8826 del 24/11/2021 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 23/11/2021 rep. 3717/7721, Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione.

LOTTO 3 - Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a

Piazzola Sul Brenta

- Iscrizione nn.26172/5381 del 6/07/2011 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 29/06/2011 rep. 86970/17962 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.



LOTTO 4 - Terreno a Cittadella

- Iscrizione nn.6116/1162 del 7/07/2011 avente ad oggetto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Corradi Cesare del 29/06/2011 rep. 86970/17962 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.

Trascrizioni:

LOTTO 1 - Negozio a San Giorgio in Bosco

- Trascrizione nn.26427/18170 del 3/07/2002 avente ad oggetto convenzione edilizia notaio Ronca Maria Gabriella del 13/06/2002 rep. 26612 a favore di Comune di San Giorgio in Bosco.

- Trascrizione n.20100/13053 del 25/05/2018 avente ad oggetto atto esecutivo di sequestro preventivo del 16/05/2018 n. di rep. 3500, guardia di finanza di Cittadella, a favore dell'erario dello stato.

- Trascrizione n.11400/7583 del 24/03/2022, avente ad oggetto pignoramento del 11/03/2022, rep.1025, Ufficiali Giudiziari di Padova a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

LOTTO 2 - Appartamento e ripostiglio San Giorgio in Bosco

- Trascrizione nn.26427/18170 del 3/07/2002 avente ad oggetto convenzione edilizia notaio Ronca Maria Gabriella del 13/06/2002 rep. 26612 a favore di Comune di San Giorgio in Bosco.

- Trascrizione n.20100/13053 del 25/05/2018 avente ad oggetto atto esecutivo di sequestro preventivo del 16/05/2018 n. di rep. 3500, guardia di finanza di Cittadella, a favore dell'erario dello stato.

- Trascrizione n.11400/7583 del 24/03/2022, avente ad oggetto pignoramento



del 11/03/2022, rep.1025, Ufficiali Giudiziari di Padova a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

LOTTO 3 – Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta

- Trascrizione n.11400/7583 del 24/03/2022, avente ad oggetto pignoramento del 11/03/2022, rep.1025, Ufficiali Giudiziari di Padova a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

LOTTO 4 - Terreno a Cittadella

- Trascrizione n.2964/2132 del 25/03/2022, avente ad oggetto pignoramento del 11/03/2022, rep.1025, Ufficiali Giudiziari di Padova a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

QUESITO 3f

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda gli atti amministrativi e relativi elaborati grafici depositati presso il Comune di San Giorgio in Bosco e di Piazzola Sul Brenta dall'indagine svolta si è accertato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano legittimati dai seguenti atti autorizzativi:

LOTTO 1 - Negozio a San Giorgio in Bosco

- Concessione edilizia n.58/90 del 13/12/1990 per costruzione di un complesso residenziale e commerciale;
- Concessione edilizia n.172/93 variante alla CE n.58/90 del 10/05/1994;
- Agibilità n.58/90 e n.172/93 del 1993;
- Concessione edilizia n.80/97 del 21/11/1997 per divisione di una unità immobiliare ad uso negozio in due;
- Dia n.662 del 1/12/1997;
- Agibilità prot 11055 del 1999;
- Concessione edilizia n.3/00 del 31/05/2000 per sanatoria per lavori di completamento della ce 172/93;



- Agibilità 1205 del 10/08/2000.

Vi è corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e lo stato concessionato.

LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a San Giorgio in Bosco

- Concessione edilizia n.58/90 del 13/12/1990 per costruzione di un complesso residenziale e commerciale;
- Concessione edilizia n.172/93 variante alla CE n.58/90 del 10/05/1994;
- Agibilità n.58/90 e n.172/93 del 1993;
- Concessione edilizia n.3/00 del 31/05/2000 per sanatoria per lavori di completamento della ce 172/93;
- Agibilità 1205 del 10/08/2000;
- Ristrutturazione edilizia di una unità ad uso ufficio DIA n.89/06 del 5/10/2006;
- Scia n.8318 del 30/06/2015 per cambio di destinazione uso senza opere da destinazione direzionale ufficio ad alloggio per uso turistico;
- Scia 7366 del 30/05/2018 per cambio di destinazione uso senza opere da destinazione da alloggio per uso turistico ad alloggio residenza mono stanza.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e lo stato legittimato si rileva una difformità per il locale ripostiglio al piano sotto strada. Allo stato attuale è presente un muro divisorio tra il locale pignorato e il garage adiacente ad est che non compare però negli elaborati grafici e nella planimetria catastale. Inoltre, non è mai stata presentata la pratica di fine lavori e richiesta di agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione del 2006 che riguarda la realizzazione delle tramezze interne all'appartamento. Pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile deve essere presentata al Comune di San Giorgio in Bosco una pratica edilizia con l'aggiornamento del locale ripostiglio al piano sotto strada con aggiornamento catastale oltre alla dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità per i lavori autorizzati nel 2006. Dell'ammontare di questi lavori si terrà conto nel calcolo del valore commerciale dell'immobile.



**LOTTO 3 - Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a
Piazzola Sul Brenta**

Il fabbricato principale (sub 5 e 6, mappale 219) è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.100/06, prot. 6741/06 del 30/06/2006 per ristrutturazione fabbricato rurale;
- Permesso di Costruire n.64/09, prot. 6812 del 31/03/2010 per ristrutturazione di un fabbricato per la realizzazione di un agriturismo e di un Bed & Breakfast;
- DIA n.74/10, prot. n.4094 del 27/05/2010 per modifica del titolo del Permesso di Costruire n.64/09 da B&B ad alloggio con destinazione agrituristica;
- Variante n.20/10 al Permesso di Costruire n.64/09, prot. 4996 del 30/06/2010 (realizzazione piscina);
- Permesso di Costruire n.108/11 del 28/12/2011 per variante in parte a sanatoria relativo ad un fabbricato ad uso agriturismo;
- Scia "tardiva" per adeguamento allo stato attuale n.131/2012 del 14/11/2012;
- Agibilità parziale 6/12/2012 n.2012/1.

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato cioè il Permesso di Costruire n.108/11.

In particolare:

- è presente una scala esterna non autorizzata sul prospetto est che collega il piano terra al piano primo;
- nel blocco est la scala centrale interna di collegamento tra piano terra e piano primo è stata eliminata e il relativo foro solaio è stato tappato senza autorizzazione;
- non risulta realizzata la scala dell'abitazione ovest che doveva essere addossata al muro divisorio con il corpo est. Al posto della scala al piano secondo, è stata ricavata una camera da letto di pertinenza dell'appartamento del blocco est;
- è stata realizzata una porta non autorizzata nel muro divisorio tra il corpo est e il corpo ovest;
- non è stata realizzata la tramezza divisoria tra ripostiglio e wc al piano primo del blocco est;
- sono presenti difformità nelle tramezze interne al piano terra del blocco est;



- difformità nella posizione della porta divisoria tra dispensa e cucina al piano terra del blocco ovest;
- le tettoie in ferro per auto e l'annesso ad uso ricovero attrezzi non sono state autorizzate (non sanabili);
- la piscina è autorizzata ma non compare nelle planimetrie catastali, pertanto, deve essere effettuato il relativo aggiornamento catastale;
- l'ampliamento del fabbricato oggetto di autorizzazione edilizia era vincolato alla installazione dell'impianto fotovoltaico che tutt'ora non è presente.

Come riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Piazzola Sul Brenta, le difformità riscontrate per il fabbricato principale sono sanabili. La scala in ferro esterna deve essere eliminata in quanto non consentita. Per quanto riguarda le difformità delle tramezze interne e scale interne, deve essere presentata una pratica edilizia di aggiornamento al Comune di Piazzola, previa verifica circa la tipologia esatta della pratica e le modalità di procedura. Deve inoltre essere aggiornata la planimetria catastale.

Il manufatto ad uso ricovero attrezzi (mappale 253) deve essere demolito e rimosso. Detto manufatto è accatastato ma non sono presenti titoli edilizio-amministrativi che ne legittimino la presenza. Il fabbricato non può essere sanato poiché è già stata esaurita tutta la superficie disponibile per l'edificazione. Nella demolizione e smaltimento dell'immobile deve essere avviata la procedura di bonifica dell'eternit presente in copertura, secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Deve inoltre essere aggiornata la documentazione catastale che allo stato di fatto riporta la sagoma del manufatto da demolire.

Anche le tettoie in ferro presenti nel parcheggio (mappale 263) devono essere demolite e rimosse.



QUESITO 3g

Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

I beni di cui ai lotti 1) e 2) risultano attualmente intestati a _____ odierno esecutato, per la quota di proprietà di 1/1; non risultano esserci comproprietari.

I beni che costituiscono il lotto 3) sono tutti intestati a _____ odierno esecutato, per la quota di proprietà di 1/1, tranne il mappale 253 *annesso ad uso ricovero attrezzi* la cui visura catastale indica per l'esecutato _____ il diritto di nuda proprietà per 1/1 e a _____ il diritto di usufrutto per 1/1. Come già precisato precedentemente _____ è deceduto pertanto, il diritto di usufrutto è cessato.

Il lotto 4) è attualmente intestato a _____, odierna esecutata, per la quota di 1/1, non risultano esserci comproprietari.

QUESITO 3i

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale

LOTTO 1 - Negozio a San Giorgio in Bosco e LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a San Giorgio in Bosco

Lotto 1: Le spese gravanti sul negozio sub 33 condotto in locazione e di competenza del conduttore ammontano ad euro 337,78. Poiché il conduttore risulta moroso come comunicato dall'amministratore condominiale (**doc.8a**), anche queste ultime spese gravano sull'esecutato _____ in quanto proprietario.

Lotto 2: Dall'indagine svolta risulta che l'esecutato _____ è moroso nel pagamento delle spese condominiali dell'immobile sub 42 e sub 44 per complessivi euro 2.148,80 (**doc.8a**).



QUESITO 4

Calcolo della superficie commerciale e determinazione del valore dell'immobile

Calcolo della superficie degli immobili

La superficie commerciale, calcolata secondo il manuale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene dalla somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori che compongono gli immobili.

Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Detta percentuale dipende da diversi fattori tra cui per esempio, la destinazione d'uso dell'ambiente o nel caso di locali accessori il collegamento diretto o meno con i locali principali. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature (interne, esterne e comuni nel caso di fabbricati con più unità) che si ottiene con una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%. La superficie commerciale viene calcolata nelle tabelle riportate di seguito:

LOTTO 1 – Negozio a San Giorgio in Bosco

<u>Locale</u>	<u>Superficie netta mq</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Superficie ponderata</u>
Negozio piano terra			
Negozio	46,05	100%	46,05
Anti	1,44	100%	1,44
Bagno	1,44	100%	1,44
Superficie utile netta		49 mq	
Murature interne/esterne/comuni (10% della sup. utile netta)	4,90	100%	4,90
Totale superficie commerciale negozio			54,00 mq



LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a San Giorgio in Bosco

<u>Locale</u>	<u>Superficie netta mq</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Superficie ponderata</u>
Appartamento piano terra			
Cucina	27,70	100%	27,70
Camera	14,30	100%	14,30
Anti	2,46	100%	2,46
Bagno	5,28	100%	5,28
Ripostiglio	3,36	100%	3,36
Superficie utile netta 53 mq			
Loggia cucina	2,15	25%	0,53
Loggia camera	2,48	25%	0,62
Murature interne/esterne/comuni (10% della sup. utile netta)	5,30	100%	5,30
Ripostiglio e cantina piano sotto strada	40,00	50%	20,00
Totale superficie commerciale			79,00 mq

LOTTO 3 - Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta

<u>Sub 5</u>	<u>Superficie netta mq</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Superficie ponderata</u>
piano terra	119,00	100%	119,00
piano primo	76,00	100%	76,00
piano secondo	84,00	100%	84,00
Portico, logge e terrazze	54,00	35%	19,00
Murature (12% sup.utile netta esclusi portici e terrazze)	278,00	35%	33,00
<u>Sub 6</u>	<u>Superficie netta mq</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Superficie ponderata</u>
piano interrato	40,00	50%	20,00
piano terra	145,00	100%	145,00
piano primo	125,00	100%	125,00
Portico, logge e terrazze	33,00	35%	12,00
Murature (12% sup.utile netta)	33,00	100%	33,00
Totale superficie commerciale			666,00 mq



Si precisa che ai fini del calcolo della consistenza dei beni non si è effettuato il rilievo strumentale esecutivo dei beni bensì sono stati assunti i dati di superficie indicati negli elaborati grafici degli ultimi atti edilizi depositati presso il Comune di San Giorgio in Bosco e di Piazzola Sul Brenta oltre alla documentazione catastale.

Determinazione del valore degli immobili

Per determinare il valore di mercato ed il valore forzato di vendita è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato. Le fonti di informazione consultate ed i relativi valori acquisti in euro al metro quadrato per immobili da comparare con quelli in oggetto sono state: la *Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*. Sono state consultate inoltre diverse agenzie immobiliari della zona in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione. Si è tenuto conto delle caratteristiche dei fabbricati, della consistenza, della posizione ed ubicazione, dello stato d'uso, manutenzione, commerciabilità, aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato di immobili simili per destinazione e grado di finitura.

Inoltre, per la determinazione dei valori dei beni si è tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali sulla base delle informazioni fornite dal portale online Astalegale. I valori di mercato sono calcolati di seguito.

LOTTO 1 – Negozio a San Giorgio in Bosco

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare è: 1.1050,00 €/mq.

pertanto: $54,00 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 56.700,00$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi che si indica nella percentuale del 15% e cioè € . 8.505,00

$\text{€} . 56.700,00 - \text{€} . 8.505,00 = \text{€} . 48.195,00$



Al predetto valore vengono decurtate le spese condominiali insolute:

$$€. 48.195,00 - €. 337,78 = €. 47.857,22$$

che si arrotonda a

€. 47.000,00
(quarantasettemila/00).

LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a San Giorgio in Bosco

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare è 1.000,00 €/mq, si è tenuto conto in particolare dell'assenza del garage/posto auto coperto.

$$\text{pertanto: } 79,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = €. 79.000,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi che si indica nella percentuale del 15% e cioè €.
11.850,00:

$$€. 79.000,00 - €. 11.850,00 = €. 67.150,00$$

Si effettua una ulteriore decurtazione per la regolarizzazione dell'immobile di cui al quesito 3f) che si stima in euro 4.000,00:

$$€. 67.150,00 - €. 4.000,00 = €. 63.150,00$$

Si decurtano infine le spese condominiali insolute

$$€. 63.150,00 - €. 2.148,80 = \textbf{€. 61.000,00}$$

(sessantunomila/00).

LOTTO 3 - Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare (per l'intero fabbricato - entrambe le categorie A/7 e A/10 comprensivo del valore del terreno di pertinenza mappale 219) è 1.050,00 €/mq,

$$\text{pertanto: } 666 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = €. 699.300,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di



garanzia per eventuali vizi che si indica nella percentuale del 15% e cioè €. 99.330,00:

$$€. 699.300,00 - €. 104.895,00 = €. 594.405,00$$

Si effettua un'ulteriore decurtazione per la regolarizzazione del complesso immobiliare di cui al precedente punto 3f). Il costo per la regolarizzazione dell'immobile tra pratiche edilizie, aggiornamento catastale, installazione del fotovoltaico necessario per l'ottenimento dell'agibilità, la rimozione del manufatto agricolo e delle tettoie in ferro e della bonifica amianto si stima intorno a euro 40.000:

$$€. 594.405,00 - €. 40.000,00 = €. 554.405,00$$

che si arrotonda a

€. 554.000,00

Per i sei mappali di terreno si considerano i valori agricoli medi assegnati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate alla zona agraria n.4 che comprende la zona di Piazzola Sul Brenta:

$$21.836 \text{ mq (mappali 264, 265 e 253)} \times 6,00 \text{ euro/mq} = €. 131.016,00$$

$$2.759 \text{ mq (mappali 262, 263, 104)} \times 1,35 \text{ euro/mq} = €. 3.724,65$$

$$\text{Tot terreno:} = €. 131.016,00 + €. 3.724,65 = €. 134.740,65$$

$$\text{Il valore dell'intero lotto è:} €. 554.000,00 + €. 134.740,65 = €. 688.740,65$$

che si arrotonda a

€. 688.000,00

(seicentottantottomila/00).

LOTTO 4 - Terreno a Cittadella

Per il valore da assegnare al terreno si è tenuto conto di due fattori negativi che caratterizzano l'immobile. In particolare, la posizione del terreno raggiungibile esclusivamente attraversando la servitù di passaggio interna alla proprietà di terzi. Inoltre, si è considerata la conformazione planimetrica (lunga e stretta) del terreno pari a circa 16 metri di profondità per 87 metri di lunghezza. Con tali dimensioni è



possibile un'edificazione limitata ad una fascia centrale di circa 6 metri di larghezza per il rispetto della distanza dai confini di proprietà su ciascun lato.

Pertanto, si assegna un valore unitario di 70,00 euro/mq.

superficie 1.390 mq x valore unitario 70,00 €/mq = €. 97.300,00

che si arrotonda a

€. 97.000,00
(euro novantasettemila/00).

Attestato di prestazione energetica APE e Certificato di destinazione urbanistica CDU – zona territoriale urbanistica

LOTTO 1 – Negozio a San Giorgio in Bosco

LOTTO 2 - Appartamento con ripostiglio e cantina a S. Giorgio in Bosco

Per gli immobili di cui ai lotti 1) e 2) non sono disponibili gli attestati di prestazione energetica. Per quanto riguarda la valutazione delle caratteristiche energetiche, poiché gli immobili sono realizzati mediante murature in blocchi di laterizio prive di rivestimento termoisolante esterno e/o contropareti interne con interposto isolante, si può ipotizzare classe energetica compresa tra “D” e “E”.

Entrambi gli immobili sono inseriti nel Piano degli Interventi del Comune di San Giorgio in Bosco in *Zona residenziale C1 (doc.7a)*.

LOTTO 3 - Complesso residenziale/commerciale e terreni agricoli a Piazzola Sul Brenta

All'interno degli atti edilizi depositati presso il Comune di Piazzola Sul Brenta è disponibile l'attestato di prestazione energetico relativo al fabbricato principale ad uso residenziale/commerciale che classifica l'immobile con classe energetica “C”. Si precisa che l'attestato è datato 1/08/2012 e ha durata di dieci anni pertanto risulta scaduto. Per i terreni agricoli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piazzola Sul Brenta (**doc.8b**).



LOTTO 4 - Terreno a Cittadella

L'area è così classificata dal Piano degli Interventi vigente ed approvato (**doc5d**): **Zona C1 – residenziale nei centri**, totalmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett.g), totalmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D.Lgs 42/2004, totalmente compresa in Zone di Attenzione artt. 26-53 N.T.O. P.I. (P.A.I. adottato con la delibera n.3 del 9/11/12).

Ciò precisato, in ottemperanza all'incarico ricevuto, provvede ad allegare i seguenti documenti:

ALLEGATI

LOTTO 1 e LOTTO 2

- 1a)** Visure catastali lotto 1 – **1b)** Visure catastali lotto 2
- 2a) - 2b) - 2c)** Nota e titoli di provenienza
- 3a)** Estratto di mappa
- 4a)** Planimetrie catastali lotto 1 – **4b)** Planimetrie catastali lotto 2 – Dimostrazione grafica sub ed elenco sub
- 5a)** Documentazione fotografica lotto 1 – **5b)** Documentazione fotografica lotto 2
- 6a)** Atti edilizi lotto 1 e lotto 2
- 7a)** Estratto urbanistico Comune di San Giorgio in Bosco
- 8a)** Bilancio consultivo Condominio Valsugana
- 9a)** Copia contratto di locazione

LOTTO 3

- 1c)** Visure catastali lotto 3
- 2d) – 2e) – 2f)** Nota e titoli di provenienza
- 3b)** Estratti di mappa
- 4c)** Planimetrie catastali lotto 3 – dimostrazione grafica subalterni
- 5c)** Documentazione fotografica lotto 3
- 6b)** Atti edilizi lotto 3
- 7b)** Estratto urbanistico Comune di Piazzola Sul Brenta
- 8b)** Certificato di destinazione urbanistica
- 9b)** Chiarimento Agenzia delle Entrate contratto di locazione società

LOTTO 4

- 1d)** Visure catastali lotto 4
- 2g) – 2h)** Titolo di provenienza e note
- 3c)** Estratto di mappa



- 4d)** Documentazione fotografica lotto 4
- 5d)** Certificato di destinazione urbanistica – estratto piano interventi Cittadella
- 10)** Ispezione ipotecaria
- 10b)** Nota atto giudiziario
- 11)** Ispezione ipotecaria
- 12)** Ispezione ipotecaria terreno lotto 4 – ispezione
- 13a), 13b), 13c)** Certificati cumulativi residenza - stato di famiglia – stato civile / / estratto atto di matrimonio
- 14)** Invio raccomandate agli esecutati

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene firmata digitalmente ed inviata al sistema per la gestione dei depositi telematici delle CTU, una copia cartacea viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova. La relazione viene inoltre inviata tramite raccomandata agli esecutati e per mezzo posta elettronica al custode e all'avv. Palombi Edoardo.

Con osservanza,
Padova, 5 settembre 2022

l'esperto
arch. Beghin Giulia

