

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
Tel. 049659807
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com

Padova, 02/03/2020

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott. ssa Micol SABINO

Oggetto: E.I. N.R.G. 161/19 –

in

RELAZIONE TECNICA

§ 1 – PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 17/09/19 è comparsa avanti il Funzionario Giudiziario per prestare il giuramento di rito impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal G.E. Dott.ssa Micol Sabino.

§ 2 – CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

§ 3 – DESCRIZIONE CATASTALE (All. 1)

Elenco beni da Verbale di Pignoramento immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 - Sup. catastale totale m² 139; totale escluse aree scoperte m²

139 – Rendita € 340,86 – Via Obbia Alta n. 32 – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 224 – prato 3 – are 02.47 – RD € 0,61 RA € 0,51

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 - Sup. catastale totale m² 171; totale escluse aree scoperte m²

168 – Rendita € 402,84 – Via Obbia Alta – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 119 – seminativo 2 – are 77.67 - RD € 63,04 RA € 40,11

Fg. 20 mapp. 163 – seminativo 2 – are 31.92 - RD € 26,05 RA € 16,49

Unità negoziale n. 3

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 304 - C/2 - m²130 – Sup. catastale totale m²144 – Rendita € 201,42 – Via Obbia Alta –

Piano T

§ 4 – CONSIDERAZIONI

A) - I beni oggetto di pignoramento consistono in quote di proprietà:

- quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione eletta a residenza dell'esecutato, comprendente anche una corte esclusiva, non meglio delimitata e alcuni locali accessori;

- quota di $\frac{1}{2}$ su un lembo di terreno coltivato a prato ubicato in aderenza all'abitazione lungo il lato Sud;

- quota di $\frac{2}{15}$ su un'altra abitazione occupata da familiari dell'esecutato;

- quota di $\frac{2}{15}$ su un appezzamento di terreno coltivato, non in continuità con l'abitazione;

- quota di $\frac{13}{90}$ su un capannone ad uso ricovero attrezzi.

Si ritiene di ricomprendere i suddetti beni in un unico lotto.

B) - Il mapp. 157 comprende oltre l'abitazione anche una serie di manufatti adibiti a varie destinazioni quali una taverna, un ricovero attrezzi agricoli, una cantina e una lavanderia, tutti affacciati su una corte esclusiva non delimitata visivamente.

§ 5 – VARIAZIONI CATASTALI

CF – Fg 20 mapp. 157

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni correlati: Fg. 20 mapp. 157 – ENTE URBANO – are 02.70

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/1991: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/05/1991 in atti dal 1/03/1993 (n. 3144/1991); COSTITUZIONE del 02/05/1991 in atti dal 08/05/1991 (n. 3144.1/1991)

CT – Fg. 20 mapp. 224

- Situazione dell'immobile dal 03/08/1973: Fg. 20 mapp. 224 – are 02.47 -FRAZIONAMENTO del 03/08/1973 in atti dal 26/02/1975 (n. 689)

Sono stati inoltre variati i seguenti mappali: Fg. 20 mapp. 267

- Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 01/03/1971: Fg. 20 mapp. 224 – are 03.17

CF – Fg. 20 mapp. 265

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni correlati: Fg. 20 mapp. 265 – ENTE URBANO – are 04.24

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2002: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 protocollo n. 120404 in atti dal 17/04/2002 – Variazione di classamento (n. 3921.1/2002)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/1999: COSTITUZIONE del 23/11/1999 in atti dal 23/11/1999 (n. 13757.1/1999)

CT – Fg. 20 mapp. 119

- Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 01/03/1971: are 77.67

CF – Fg. 20 mapp. 265

- dal 23/11/1999: [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (7/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (usufruttuario parziale) – COSTITUZIONE del 23/11/1999 in atti dal 23/11/1999 Registrazione (n. 13757.1/1999)

CT – Fg. 20 mapp. 119, mapp. 163

- dal 03/08/1973: [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (7/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà); [REDACTED] (2/15 proprietà) (usufruttuario parziale) – Atto pubblico del 03/08/1973 Voltura in atti dal 26/02/1975 Repertorio n. 1772 Notaio Merone di Camosampiero Registrazione UR di Padova n. 9720 del 21/06/1973 (n. 689

- dal 17/04/1971 fino al 03/08/1973: [REDACTED] (1/15 proprietà); [REDACTED] 1. (5/15 proprietà a (1/15 proprietà); [REDACTED] co (1/15 proprietà); [REDACTED] (1/15 proprietà); [REDACTED] (1/15 proprietà); [REDACTED] (5/15 proprietà); [REDACTED] (usufrutto per 5/45) - DENUNZIA (nei passaggi per CAUSA DI MORTE) del 17/04/1971 in atti dal 26/02/1975 Registrazione UR di Camposampiero Volume: 167 n. 57 del 16/08/1971 (n. 236

- dall'impianto meccanografico del 01/03/1971 fino al 17/04/1971: [REDACTED] n. il 12/08/1923 (comproprietario); [REDACTED] (comproprietario) [REDACTED] (comproprietario)

CF – Fg. 20 mapp. 304

- dal 03/04/2000: [REDACTED] (13/90 proprietà); [REDACTED] (13/90 proprietà); [REDACTED] (38/90 proprietà); [REDACTED] (13/90 proprietà); [REDACTED] (13/90 proprietà); [REDACTED] (usufruttuario per 13/54) – COSTITUZIONE del 03/04/2000 in atti dal 03/04/2000 Registrazione : (n. 11748.1/2000)

§ 7 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo si è svolto in due tempi.

Il primo accesso è stato concordato con il Custode e l'esecutato per il giorno 23/10/2019, il secondo si è svolto il 10/02/2020.

Gli immobili pignorati sono raggruppati attorno ad una corte, accessibili da un unico ingresso carraio e pedonale. **(Foto 1)**

Si tratta di due abitazioni affiancate, inserite in un contesto abitativo più ampio. **(Foto 2,3)**

Oltre la corte, attraverso un portone si accede a due appezzamenti di terreno coltivati a cereali.

Sono raggiungibili attraverso un passaggio carraio, gravato da servitù di passaggio. **(Foto 4, 5)**

L'abitazione di testa (mapp. 265) si sviluppa su due piani fuori terra.

Il piano terra si compone di: un'entrata (m²7,90); una cucina (m²21,70); una camera da letto (m²18,72); una camera da letto (m²10,92); un bagno (m²7,80). **(Foto 6, 7)**

Dall'ingresso si sale al primo piano composto da: un ampio disimpegno (m²16,84), una camera non visitata (m²14,62); una camera ad uso cucina pranzo (m²15,97); un ripostiglio (m²4,59); una camera da letto (m²15,58).

Dal disimpegno si accede ad un poggiatesta corrente lungo tutta la parete Sud dell'abitazione.

I materiali impiegati nei rivestimenti, negli infissi, sono di tipo economico e risalenti all'epoca di costruzione (1959).

La manutenzione appare assente. **(Foto 8)**

In tutti gli ambienti è presente risalita di umidità. **(Foto 9)**

Si tratta di un ampio locale, con ingresso carraio sul lato Est ed un passaggio interno dal locale ricovero attrezzi agricoli.

È una costruzione di altezza massima di m. 4,00 a scalare fino a m. 3,20, per una superficie di m²115,52. **(Foto 19)**

Rispetto alla planimetria il locale è privo di un muro interno divisorio, presenta una finestra lungo il lato Est non concessionata, non è collegato con un locale a destinazione pollaio che, da dichiarazione del non è più di proprietà.

Lungo la parete Sud, esternamente, è stata eretta una costruzione in lamiera, totalmente abusiva. **(Foto 20)**

Un appezzamento di terreno formato da due mappali accostati completa l'elenco delle proprietà in capo al Sig. (

L'appezzamento di m² 10.959 è coltivato a cereali.

Il fondo è intercluso, con accesso carrabile gravato da servitù di passaggio.

Secondo il PRG vigente tutta la zona è così classificata: Zona E agricola

Vincoli da P.A.T.: Area soggetta a dissesto idraulico – Area esondabile a ristagno idrico. **(All. 2)**

§ 8 – REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile **non** è da ritenersi in regola:

- modifiche esterne (tettoia, apertura finestra)
- cambi di destinazione d'uso
- modifiche interne (murature, aperture porte)
- costruzione abusiva

Pratiche edilizie **(All. 3)**

- Autorizzazione edilizia n. 31 del 01/07/1959. Domanda presentata da per esecuzione di lavori di modifica della propria casa rurale al mapp. 157/8/C

- Concessione n. 81 del 18/07/1979. Domanda presentata da a il 14/07/1979 – prot. n. 3395 - per l'esecuzione di lavori di recinzione (con tavola di progetto)

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 95 del 09/09/1986 – prot. n. 2992/86 – Domanda presentata da il 10/04/1986 per lavori di ristrutturazione con ampliamento di fabbricato ad uso abitazione.

Il progetto depositato in Comune non trova corrispondenza con la realtà visitata.

Presso gli uffici comunali di Trebaseleghe non c'è riscontro dell'Autorizzazione di Agibilità

§ 9 – CONFINI

Confini abitazione mapp. 157: Nord mapp. 224; Est e Ovest altre unità; Sud corte esclusiva

Confini taverna: Nord Est corte esclusiva; Ovest mapp. 2

Confini annessi: Nord Est corte esclusiva; Sud mapp. 304; Ovest mapp. 2

Confini terreno mapp. 224: Nord Mapp. 658; Est e Sud (parte mapp. 265; Sud mapp. 157 (abitazione e parte altra ditta; Ovest mapp. 3

Confini abitazione mapp. 265: Nord Est e Sud corte esclusiva; Ovest mapp. 157 (abitazione)

Confini terreno mapp. 119: Nord mapp. 25, mapp. 565 (parte), mapp. 118 (parte), mapp. 23 (parte); Est mapp. 163; Sud mapp. mapp. 162 (parte); Ovest mapp. 25 (parte), mapp. 23 (parte); mapp. 24 (parte)

La caldaia, installata in una delle due camere da letto non sembra rispettare le norme di sicurezza, come pure la stufa a legna installata al piano superiore, nel disimpegno (**Foto 10, 11**)

L'immobile è abitato da alcuni famigliari dell'esecutato.

L'abitazione accostata a quella di testa lungo il lato Ovest, corrispondente al mapp. 157, si sviluppa su due piani fuori terra.

Nel 1986 è stata parzialmente ristrutturata.

Il piano terra si compone di: un'entrata (m²19,28); una cucina (m²14,72); un bagno ricavato nel sottoscala (m²3,30). (**Foto 12, 13**)

Dall'ingresso si sale al primo piano, caratterizzato da soffitto a capanna, rivestito di materiale plastico e di perlinatura in legno. (**Foto 14, 15**)

La pavimentazione del primo piano è formata interamente da fogli di linoleum, a tratti usurati.

Il piano si compone di: un disimpegno (m²6,19); uno spazio stireria (m²14,94); una camera da letto (m²23,04).

Dal pianerottolo, a destra, è ricavata un'apertura per l'accesso ad una camera. Presumibilmente si tratta della camera non visitata, facente parte dell'immobile accostato di testa. (**Foto 16**)

I materiali costruttivi del bagno e di tutto il primo piano sono di tipo molto economico: impiego di elementi non omogenei o in materiale plastico di scarsa consistenza.

Il primo piano è dotato di impianto di condizionamento. (**Foto 14**)

Antistante l'ingresso è presente un'ampia tettoia di cui non vi è traccia di denuncia o condono. (**Foto 3**)

Il retro dell'abitazione è occupato da un'area verde di m²247, di cui il Sig. _____ detiene la quota di ½. L'area è recintata ed accessibile da un cancelletto posto a destra dell'ingresso comune alla corte. (**Foto 17, 18**)

Alcuni manufatti insistenti sul mapp. 157 (corte esclusiva) si configurano come annessi rustici annessi all'abitazione sopra descritta. (**Foto 1, 5**)

Si tratta di:

- una costruzione ad un piano (m²20,60) ubicata ad Ovest rispetto all'abitazione, a destinazione ripostiglio ma di fatto trasformata in taverna, con caminetto.

La copertura è in eternit, da rimuovere o bonificare:

- una costruzione divisa in tre locali posta di fronte all'abitazione.

Il primo locale, da sinistra è a destinazione ricovero attrezzi agricoli (m²17,46), il secondo a destinazione cantina (m²7,75) e il terzo a destinazione sgombero (m²8,68),

Un granaio (m²16,74) occupa la superficie sovrastante la cantina e lo sgombero, con accesso attraverso una scala a pioli dal primo locale.

La copertura degli annessi, visibile dal locale ricovero attrezzi, è formata da materiale ligneo di recupero, protetta da un tetto in fibrocemento.

Un manufatto su due piani a destinazione stalla e ripostiglio, posto sull'angolo fra la taverna e i tre annessi è, da dichiarazione dell'esecutato (priva di riscontro oggettivo), non più di proprietà.

Di conseguenza non è stato consentito l'accesso ai luoghi.

L'ingresso al suddetto manufatto è ricavato da una rientranza del locale taverna.

Si ritiene di non prendere in esame il manufatto, stante la mancanza di dati certi sul diritto di appartenenza e stante l'incidenza irrisoria sul valore totale del complesso.

Una costruzione a destinazione ricovero attrezzi, identificata dal mapp. 304, si trova accostata lungo la parete Nord agli annessi rustici di cui al mapp. 157.

Confini terreno mapp. 163: Nord mapp. 565 (parte), mapp. 266 (parte); Est mapp. 266; Ovest mapp.

Confini magazzini mapp. 403: Nord mapp. 157; Est mapp. 566; Sud mapp. 25; Ovest mapp. 2

§ 11 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (All. 4)

Nota di Iscrizione nn. 27254/4287 del 29/10/1988 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

" A favore: [REDACTED] n sede in Milano (omissis)

Contro:

Titolo

Atto in data 26/10/1980 n. 39347 rep. dr. Giorgio Merone, Notaio di Camposampiero, col quale la società mutuante ha concesso a titolo di mutuo fruttifero alla parte mutuataria signor

la somma di £ 40.000.000 di cui è stata consegnata a tale titolo limitatamente la somma di £ 20.000.000.

Il residuo importo di £ 20.000.000 verrà dalla società mutuante consegnato alla ditta mutuataria mediante la stipula di appositi atti definitivi di consegna di somma in rapporto allo stato di avanzamento dei lavori di costruzione (oppure completamento o ristrutturazione) degli immobili descritti in calce

(omissis)

A garanzia della completa restituzione della somma mutuata di £ 40.000.000, dei relativi interessi per la durata dell'operazione, del rimborso spese, accessori e quant'altro calcolato ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria in £ 20.000.000 e così in totale £ 60.000.000 comprese le graduabili per legge, i

L., concedono speciale e convenzionale ipoteca a favore della società mutuante, sopra gli immobili di seguito indicati:

Comune di Trebaseleghe: appezzamento di terreno della superficie di are 05.17, riportato in catasto Fg. 20 mappali:

- 157 di are 02.70

- 224 di are 02.47

con sovrastante fabbricato.

Confini: pr

Nota di Iscrizione nn. 3295/661 del 19/01/2007 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e LGS. 193/01.

Capitale € 185.652,02. Totale € 371.304,04

Unità negoziale 1

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 – Via Obbia Alta n. 32 – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 224 – are 02.47

Unità negoziale 2

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – 6,5 vani – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 119 – are 77.67

Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92

Unità negoziale 3

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 – m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: [redacted] (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3)

Contro: [redacted] (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3)

Nota di Trascrizione nn. 13378/11243 del 15/07/1982 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Permuta

" A favore e contr

Titolo

Atto pubblico a rogito del Dott. Giovanni Tassitani Farfaglia Notaio in Camposampiero, in data 7 luglio 1982 al n. 23870/1505 di rep. portante "PERMUTA" in termini per la registrazione, con il quale atto:

a) il signor [redacted] cedeva a titolo di permuta ai s

[redacted], che a tale titolo accettavano ed acquistavano, rispettivamente il primo per quota di 38/90 di comproprietà, la seconda, la terza, il quarto ed il quinto per quote di comproprietà pari a 13/90 ciascuna e la sesta per quota di usufrutto pari a 13/54, l'appezzamento di terreno agricolo con sovrastante vecchio fabbricato rurale ad uso abitativo sito in comune di Trebaseleghe, Via Obbia Alta, censito e da censire in Catasto come segue:

NCT - Fg. 20 mapp. 157 di are 02.70

NCT - Fg. 20 mapp. 224 di are 02.47

NCT - Fg. 20 mapp. 304 di are 07.97

Tra i confini (salvis): [redacted] a Sud proprietà ad Est

b) I signori

[redacted] cedevano ad egual titolo di permuta al signor [redacted] che a tale titolo accettava ed acquistava:

1) le quote di comproprietà pari rispettivamente a 21/45 quanto al primo e a 6/45 ciascuna quanto ai successivi quattro e la quota di usufrutto pari a 10/45 quanto alla sesta e comunque tutti i diritti ad essi cedenti spettanti sull'appezzamento di terreno agricolo con piccola stalla sito in Comune di Trebaseleghe, Via Obbia Alta, da censire in Catasto come segue:

NCT - Fg. 20 mapp. 46 - are 08.80

Tra confini (salvis). A Nord M [redacted], a Sud e ad Est [redacted] e ad Ovest proprietà

2) le quote di comproprietà pari a 1/15 ciascuna quanto ai primi cinque e la quota di usufrutto pari ad 1/9 quanto alla sesta e comunque tutti i diritti ad essi cedenti spettanti sull'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Trebaseleghe, Via Obbia Alta, censito in Catasto come segue:

NCT - Fg. 20 mapp. 45 di are 38.80

Tra confini (salvis): a Nor [redacted], a Sud [redacted] ad [redacted] e ad Ovest [redacted]

ad O

Nota di Trascrizione nn. 18424/12781 del 29/08/1986 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

" A favore: Comune di Trebaseleghe

Contro:

In virtù di scrittura privata autenticata in data 8.8.1986 n. 28934 rep. dr Giorgio Merone Notaio in Camposampiero, registrata a Padova il 26.8.86 al n. 6585 con la quale:

i signori I [redacted], si sono obbligati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 5.3.85 n. 24, di non edificare su un appezzamento di terreno sito in Comune di Trebaseleghe della superficie di are 07.97, riportato in Catasto Fg. 20 mappali 157-224-304"

Nota di Trascrizione nn. 1500/1326 del 16/01/1987 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio
Compravendita

Contro

Titolo

Atto pubblico a rogito del dott. Giovanni Tassitani Farfaglia, Notaio in Camposampiero, in data 29 dicembre 1986 n. 31668/2636 di rep. portante "COMPRAVENDITA" (omissis) con il quale atto i signori vendevano, per prezzo in Atto quietanzato, la prima la quota di usufrutto pari a 13/54 e gli altri quattro la complessiva quota di comproprietà pari a 77/90 (omissis) ai signori coniugi a, che comperavano (divenendo comproprietari esclusivi per quote pari a ½ ciascuna) (omissis), sul fabbricato di abitazione (non ancora censito) in corso di ristrutturazione ed ampliamento con la sottostante e circostante area di pertinenza sita in comune di Trebaseleghe, Via Obbia Alta, censita in catasto: NCT - Fg. 20 mapp. 157 di are 02.70, mapp. 224 di are 02.47.

(Omissis)

ed i signori (a tra loro coniugati in regime di comunione legale ma che i beni oggetto dell'Atto stesso non rientravano nella comunione predetta.

A favore del mapp. 304 (porzione di fabbricato rurale) del Fg. 20 che rimaneva indiviso tra i cedenti ed il cessionario signor ed a carico del mapp. 157, oggetto pro quota della trascrivenda vendita veniva costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso dalla pubblica via."

Nota di Trascrizione nn. 19735/12550 del 20/05/2019 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento

Unità negoziale 1

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 – Via Obbia Alta n. 32 – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 224 – terreno – are 02.47

Unità negoziale 2

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 119 – terreno – are 77.67

Fg. 20 mapp. 163 – terreno – are 31.92

Unità negoziale 3

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale 3)

Contro: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale 3)

§ 12 – VALORE COMMERCIALE

I beni oggetto di pignoramento sono di varia natura: due abitazioni, un manufatto a destinazione ricovero attrezzi ma di fatto usato come officina, due appezzamenti di terreno.

In altro contesto sarebbe conveniente dividere i beni in più lotti, ma l'ubicazione e le quote vendibili li rendono poco appetibili in un mercato immobiliare normale.

Pertanto si assegna un valore commerciale ad ogni bene, sommando poi le quote di proprietà spettanti all'esecutato per formare il valore totale del compendio.

Valore commerciale abitazione di testa (mapp. 265)

Considerata l'epoca di costruzione (1959), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale ($m^2 170$), le dotazioni, si ritiene di assegnare all'abitazione il valore di €/m²600,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 30%
- manutenzione -6%
- posizione -1%
- dotazioni -3%

Bilancio: **-40%**

In cifre:

€/m²600 x m²170 = € 102.000,00

€ 102.000,00 – 40% = € 61.200,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 61.200,00 – 15% = € 52.020,00

La quota vendibile corrisponde a **2/15**

€ 52.020,00 x 2/15 = € 6.936,00

Si ritiene di assegnare al bene il valore di € **6.900,00**

L'appezzamento di terreno è valutato secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate per i valori agricoli medi della Provincia di Padova – Regione Agraria n. 3, **(All. 5)**, modificando il valore in base ad alcune caratteristiche specifiche del fondo in esame.

Seminativo: €/Ha 61.000,00

Superficie complessiva di Ha 01.09.59

€/Ha 61.000,00 x Ha 01.09.59 = € 66.849,90

Il fondo presenta una struttura omogenea

E' un fondo intercluso, con accesso gravato da servitù di passaggio

Area soggetta a dissesto idraulico – Area esondabile a ristagno idrico

Per i suddetti motivi si ritiene di applicare una diminuzione del 20%

€ 66.849,90 – 20% = € 53.479,92

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 53.479,92 – 15% = € 45.457,93

La quota vendibile corrisponde a **2/15**

€ 45.457,93 X 2/15 = € 6.061,06

Si ritiene di assegnare al bene il valore di € **6.000,00**

Valore commerciale abitazione (mapp. 157) con prato (mapp. 224) e pertinenze accessorie non comunicanti con l'abitazione (sup. commerciale omogeneizzata nella misura del 25%)

Considerata l'epoca di costruzione (ristrutturazione 1986), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale dell'abitazione ($m^2 110$), la superficie commerciale delle dotazioni ($m^2 56,82 \times 25\% = m^2 14,20 \sim m^2 14,00$), si ritiene di assegnare al mapp. 157 il valore di €/m²600,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 23%
- manutenzione -4%
- posizione -1%
- dotazioni +1%

Bilancio: **-27%**

In cifre:

€/m²600 x m²124 = € 74.400,00

€ 74.400,00 – 27% = € 54.312,00

Si applica una decurtazione di € 2.500,00 per spese di sanatoria abusi e bonifica amianto.

€ 54.312,00 – 2.500,00 = € 51.812,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 51.812,00 – 15% = € 44.040,20

La quota vendibile corrisponde a **1/2**

€ 44.040,20 x 1/2 = € 22.020,10

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 22.000,00**

Valore commerciale magazzino (mapp. 304)

Considerata l'epoca di costruzione (circa anni 60), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale (circa m²130), si ritiene di assegnare al bene il valore di €/m²400,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 30%
- manutenzione -1%
- posizione -1%

Bilancio: **-32%**

In cifre:

€/m²400 x m²130 = € 52.000,00

€ 52.000,00 – 32% = € 35.360,00

Per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati si applica una riduzione sul valore di circa € 2.000,00 (sanzioni amministrative e incarico tecnico per istruzione pratica)

€ 35.360,00 - € 2.000,00 = € 33.360,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 33.360,00 – 15% = € 28.356,00

La quota vendibile corrisponde a **13/90**

€ 28.356,00 x 13/90 = € 4.095,87

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 4.000,00**

Valore compendio: € 38.900,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
tel. 049659807
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott.ssa Micol SABINO

Oggetto:

Luciano

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: quote di proprietà

UBICAZIONE: Via Obbia Alta, 32 - 35010 Trebaseleghe (PD)

QUALITA': quote di due abitazioni e terreni agricoli

COMPOSIZIONE:

abitazione mapp. 157: piano terra: entrata (m²19,28); cucina (m²14,72); bagno (m²3,30).

primo piano: disimpegno (m²6,19); spazio stileria (m²14,94); una camera da letto (m²23,04).

taverna: m²20,60

ricovero attrezzi agricoli: m²17,46

cantina: m²7,75

sgombero: m²8,68

prato (mapp. 224) m²247

area scoperta al mapp. 157: m²270

abitazione mapp. 265 - piano terra: un'entrata (m²7,90); una cucina (m²21,70); una camera da letto (m²18,72); una camera da letto (m²10,92); un bagno (m²7,80). Primo piano: disimpegno (m²16,84), camera (m²14,62); camera ad uso cucina pranzo (m²15,97); ripostiglio (m²4,59); camera da letto (m²15,58). Poggiolo (m²9,02).

magazzino (mapp. 304) m²115

terreno (mapp. 119) are 77.67

terreno (mapp. 163) are 31.92

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 - Sup. catastale totale m² 139; totale escluse aree scoperte m²

139 – Rendita € 340,86 – Via Obbia Alta n. 32 – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 224 – prato 3 – are 02.47 – RD € 0,61 RA € 0,51

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 - Sup. catastale totale m² 171; totale escluse aree scoperte m²

168 – Rendita € 402,84 – Via Obbia Alta – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT