

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 219/2023 (R.G. n° 304/2024 riunita)

- **promossa da:**

[REDACTED]

- **contro:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**AGGIORNAMENTO - RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO SITI NELLE VIE ARNALDO ABATE E GIOTTO, IN COMUNE DI
CORREZZOLA (PD), FRAZIONE CONCADALBERO.**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, DICEMBRE 2024

PREMESSA

La presente sostituisce e aggiorna l'originaria perizia depositata nel mese di marzo dell'anno 2024, recependo le modifiche del "Lotto 1" derivanti dalla riunione dell'es. imm. R.G. n° 304/2024.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata società [REDACTED]

[REDACTED] mediante atto di compravendita in data 20.12.2002, rep. n° 4.663 del Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova, trascritto a Padova in data 02.01.2003 ai nn° 96/76 (v. all. 1).

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato [REDACTED], mediante atto di compravendita in data 22.06.2005, rep. n° 77.775 del Notaio Maria Leotta di Padova, trascritto a Padova in data 08.07.2005 ai nn° 32.136/17.746 (v. all. 2).

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola (PD).

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, mediante atto di compravendita in data 22.06.2005, rep. n° 77.775 del Notaio Maria Leotta di Padova, trascritto a Padova in data 08.07.2005 ai nn° 32.135/17.745 (v. all. 2).

Operazioni peritali.

In data 17.11.2023, alla presenza del Custode dott.ssa Monica Incerti ho svolto un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 3).

Descrizione dei beni.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Trattasi di un terreno edificabile urbanizzato con sovrastante fabbricato abusivo destinato a magazzino/tettoia, sito in via Arnaldo Abate in Comune di Correzzola (PD), frazione di Concadalbero. Il terreno è situato in una recente lottizzazione a prevalente destinazione residenziale, ubicata in zona centrale rispetto alla località comunale Concadalbero.

Il terreno avente una superficie catastale di 797 m² (part. 701 di 176 m² + part. 729 di 582 m² + part. 720 di 39 m²) è recintato lungo i confini nord/est/ovest con una muretta in cls. con sovrastante rete metallica plastificata (la rete è presente anche in mezzeria, come prosecuzione della divisione tra le due unità residenziali di cui ai lotti 2-3). Si segnala che sul lato sud in corrispondenza del confine con la particella catastale 131 (Lotti 2-3) non vi è alcuna recinzione, pertanto si dovrà provvedere a determinare l'esatta posizione del confine mediante rilievo topografico.

Sul terreno identificato con la particella 729, è stata riscontrata la presenza di un magazzino/tettoia avente una superficie coperta di circa 120 m² (h. 3,5-2,4 m.) e struttura in legno con tamponamenti parziali in muratura e lastre ondulate in vetroresina. Detto immobile anche se accatastato è risultato essere abusivo (v. paragrafo A.f).

Essendo previsto dal vigente strumento urbanistico un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,30 m²/m² (v. paragrafo A.f), risulta possibile realizzare un fabbricato avente superficie netta di pavimento pari a 239,1 m² (797 m² x 0,30 m²/m²; l'effettiva superficie realizzabile sarà definita a seguito della presentazione della domanda di Permesso di Costruire e del relativo rilascio del titolo

edilizio da parte della P.A.).

LOTTI 2-3 – Descrizione generale del fabbricato bifamiliare.

Trattasi di un fabbricato bifamiliare accessibile dalle vie Giotto n° 29 e Arnaldo Abate n° 36 in Comune di Correzzola (PD), frazione di Concadalbero. L'edificio è ubicato in una zona prevalentemente residenziale in posizione centrale rispetto alla località comunale Concadalbero.

Il lotto di terreno sul quale insiste l'edificio ha una superficie catastale di 1.590 m².

Il fabbricato realizzato tra gli anni 2003 e 2004 è edificato su due piani fuori terra, ed è diviso verticalmente in due unità residenziali e due garage, con una regolare simmetria e specularità. La facciata principale (prospetto sud) è caratterizzata da un portico posizionato al centro, sotto il quale sono situati gli accessi alle due unità residenziali.

Da quanto riportato nella documentazione progettuale: la struttura portante è costituita da pilastri in c.a.; le murature perimetrali sono composte da blocchi forati di laterizio dello spessore di 25 cm., rivestiti internamente da un'intercapedine di polistirene espanso di 3 cm. e finiti da un rifodera dello spessore di 7 cm.; i solai sono realizzati in laterocemento; la copertura è a due falde con manto in coppi; le lattonerie sono in rame.

Si segnala che sul lato nord in corrispondenza del confine con la particella catastale 720 (Lotto 1) non vi è alcuna recinzione, pertanto si dovrà provvedere a determinare l'esatta posizione del confine mediante rilievo topografico

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

Trattasi della porzione lato ovest dell'edificio di cui sopra, accessibile da via Giotto n° 29.

L'unità residenziale è esposta sui lati nord, ovest e sud dell'edificio, ed è così composta:

- piano terra avente una superficie di circa 120 m² lordi (h. m. 2,70): soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, due locali ripostiglio di cui uno abusivamente destinato a bagno; sul

lato sud in corrispondenza dell'ingresso vi è un portico di circa 6 m²;

- piano primo avente una superficie di circa 60 m² lordi (h. m. 2,70): disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, bagno; sui lati nord e sud vi sono due logge di circa 3 m² ciascuna, accessibili dalle due camere. Al piano primo si segnala l'abusiva apertura di due locali sottotetto non abitabili aventi una superficie di circa 60 m² lordi, dotati di pavimentazione in legno e attualmente destinati a camere da letto.

I due piani sono collegati tra loro mediante una scala a due rampe con struttura in c.a. e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato.

Al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato; al piano primo le pavimentazioni sono costituite da listoncini di legno. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di gres porcellanato e sono dotati di sanitari di ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando. I serramenti esterni sono realizzati in legno con specchiature vetrocamera e sono dotati di scuri alla padovana in multistrato.

L'impianto di produzione di ACS e riscaldamento è costituito da una caldaia murale posizionata nel locale ripostiglio al piano terra e da radiatori in ghisa nei vari locali.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico sono state depositate presso il Comune in occasione della richiesta dell'agibilità nell'anno 2004.

Il garage di circa 20 m² lordi (circa 5,7 x 2,9-2,6 m. netti; h. 2.70 m.) situato sul lato nord dell'edificio, è stato ampliato mediante l'abusiva realizzazione di un corpo di fabbrica avente una superficie di circa 40 m² lordi, dotato di portone basculante e pavimentazione in piastrelle.

La superficie scoperta di circa 640 m² è destinata a percorsi carrai e pedonali parzialmente pavimentati in porfido ad opera incerta e masselli autobloccanti in cls., nonché a giardino con alberature. Si osserva che lo scoperto di pertinenza degli immobili (sub. 7), non corrisponde a

quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, a seguito del mancato aggiornamento di quest'ultimo successivamente al frazionamento della part. 131 (ente urbano) nell'anno 2009.

All'interno delle proprietà è stata accertata l'abusiva realizzazione di una tettoia con struttura in c.a. dotata di caminetto in muratura.

Gli immobili nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione.

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola

Trattasi della porzione lato ovest dell'edificio di cui sopra, accessibile da via Arnaldo Abate n° 36.

L'unità residenziale è esposta sui lati nord, est e sud dell'edificio, ed è così composta:

- piano terra avente una superficie di circa 120 m² lordi (h. m. 2,70): soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, due locali ripostiglio di cui uno abusivamente destinato a bagno; sul lato sud in corrispondenza dell'ingresso vi è un portico di circa 6 m²;
- piano primo avente una superficie di circa 60 m² lordi (h. m. 2,70): disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, bagno; sui lati nord e sud vi sono due logge di circa 3 m² ciascuna, accessibili dalle due camere. Al piano primo si segnala l'abusiva apertura di due locali sottotetto non abitabili aventi una superficie di circa 60 m² lordi, dotati di pavimentazione in legno e attualmente destinati a camere da letto.

I due piani sono collegati tra loro mediante una scala a due rampe con struttura in c.a. e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato.

Al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato; al piano primo le pavimentazioni sono costituite da listoncini di legno. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di gres porcellanato e sono dotati di sanitari di ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando. I serramenti esterni sono realizzati in legno con specchiature vetrocamera e sono dotati scuri alla padovana in multistrato.

L'impianto di produzione di ACS e riscaldamento è costituito da una caldaia murale posizionata nel locale ripostiglio al piano terra e da radiatori in ghisa nei vari locali.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico sono state depositate presso il Comune in occasione della richiesta dell'agibilità nell'anno 2004.

Il garage di circa 20 m² lordi (circa 5,7 x 2,9-2,6 m. netti; h. 2.70 m.) situato sul lato nord dell'edificio, è stato ampliato mediante l'abusiva realizzazione di un corpo di fabbrica avente una superficie di circa 40 m² lordi, attualmente al grezzo.

La superficie scoperta di circa 580 m² è destinata a percorsi carrai e pedonali perlopiù pavimentati con ghiaio, nonché a giardino con alberature. Si osserva che lo scoperto di pertinenza degli immobili (sub. 10), non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, a seguito del mancato aggiornamento di quest'ultimo successivamente al frazionamento della part. 131 (ente urbano) nell'anno 2009.

All'interno delle proprietà è stata accertata l'abusiva realizzazione di una tettoia con struttura in muratura e legno.

Gli immobili nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per le facciate bisognose di un intervento di tinteggiatura.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano così catastalmente censiti (v. all. 4):

1) N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 729, subalterno 1, categoria C/2, consistenza 108 m², superficie catastale totale 168 m², rendita € 133,87;

insistente sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 729, ente urbano di are 05.82.

2) N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 701 di are 01.76, qualità seminativo arborato RD € 0,79, RA € 0,73.

3) N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 720 di are 00.39, qualità accessorio.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

proprietà per 1/1.

Confini part. 729: a nord part. 704, a est part. 800, a sud part. 720, a ovest part. 701.

Confini part. 701: a nord part. 699, a est part. 729, a sud part. 720, a ovest part. 700.

Confini part. 720: a nord part. 701-729, a est part. 800, a sud part. 131, a ovest part. 718.

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano così catastalmente censiti (v. all. 5 e 6):

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131:

- subalterno 7, b.c.n.c. ai subb. 8-9 (cortile);
 - subalterno 8, categoria A/2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 187 m², totale escluse aree scoperte 183 m², rendita € 522,91;
 - subalterno 9, categoria C/6, consistenza 15 m², superficie catastale totale 20 m², rendita € 18,59;
- insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131, ente urbano di are 15.90.

Detti beni risultano catastalmente intestati a

proprietà per 1/1

Confini: a nord part. 720, a est unità similare subb. 10-11-12, a sud part. 365-422-52, a ovest part. 719-718.

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano così catastalmente censiti (v. all. 5 e 7):

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131:

- subalterno 10, b.c.n.c. ai subb. 11-12 (cortile);
 - subalterno 11, categoria A/2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 193 m², totale escluse aree scoperte 189 m², rendita € 522,91;
 - subalterno 12, categoria C/6, consistenza 15 m², superficie catastale totale 20 m², rendita € 18,59;
- insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131, ente urbano di are 15.90.

Detti beni risultano catastalmente intestati ai sigg.:

- [REDACTED] proprietà per
1/2 [REDACTED];
- [REDACTED] proprietà per
1/2 [REDACTED]

Confini: a nord part. 720, a est part. 800-387, a sud part. 365-422-52, a ovest unità similari sub. 7-8-9.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita, **tuttavia si ribadisce che gli scoperti di pertinenza (subb. 7 e 10) degli immobili di cui al "Lotto 2" e "Lotto 3", ad oggi non corrispondono a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (v. all. 5), a causa del mancato aggiornamento di quest'ultimo successivamente al frazionamento della part. 131 (ente urbano) nell'anno 2009.**

A.c) STATO DI POSSESSO.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano in possesso della società esecutata [REDACTED]

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato [REDACTED]

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola (PD).

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati [REDACTED]

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Trascrizione del 09.11.2011 - Reg. Gen. n° 40.882 - Part. n° 25.455:

Convenzione edilizia in data 03.11.2011, rep. n° 22.313 del notaio Carlo Doardo di Padova a favore del Comune di Correzzola (PD) – (v. all. 8).

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

1) Il sig. [REDACTED] al momento dell'acquisto dei beni ha dichiarato di essere [REDACTED]
[REDACTED] Alla data del pignoramento [REDACTED] (v. all. 9).

2) Si riporta un estratto dell'art. 2 dell'atto di provenienza: *“Si richiamano le servitù in quanto esistenti e derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio bifamiliare e della sua vendita frazionata e si riconoscono, pertanto, costituite tutte le reciproche servitù, per servizi e sottoservizi, inerenti al compendio immobiliare, anche se i interessanti i cortili di pertinenza esclusiva delle singole porzioni immobiliari”* (v. all. 2).

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola

(PD).

1) I sigg. [REDACTED] al momento dell'acquisto, così come alla data del pignoramento, risultavano [REDACTED] (v. all. 10).

2) Si riporta un estratto dell'art. 2 dell'atto di provenienza: *"Si richiamano le servitù in quanto esistenti e derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio bifamiliare e della sua vendita frazionata e si riconoscono, pertanto, costituite tutte le reciproche servitù, per servizi e sottoservizi, inerenti al compendio immobiliare, anche se i interessanti i cortili di pertinenza esclusiva delle singole porzioni immobiliari"* (v. all. 2).

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Dalle certificazioni notarili in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 15.09.2023 - Reg. Gen. n° 33.634 - Part. n° 23.927:

Atto di pignoramento in data 07.08.2023, rep. n° 3.877 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 729, sub. 1;

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 701;

Unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131, subb. 7-8-9;

Unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131, subb. 10-11-12;

a favore di [REDACTED] relativamente a tutte le
unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 3 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 3 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trascrizione del 15.10.2024 - Reg. Gen. n° 38.282 - Part. n° 27.221:

Atto di pignoramento in data 17.09.2024, rep. n° 5.634 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di
Padova, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 720;

a favore di [REDACTED], per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 08.07.2005 - Reg. Gen. n° 32.137 - Part. n° 8.916:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 22.06.2005, rep.
n° 77.776 del notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD) (capitale € 130.000,00, importo
complessivo € 260.000,00, durata anni 15), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), sezione D, foglio 3, particella 131, subb. 7-8-9;

a favore

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

per il diritto di proprietà per la quota di

1/1.

Annotazione del 30.10.2014 - Reg. Gen. n° 31.750 - Part. n° 4.188

Modifica piano di ammortamento.

Iscrizione del 27.04.2015 - Reg. Gen. n° 11.919 - Part. n° 2.023:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 23.04.2015, rep. n° 52.802 del notaio Marco Gava di Cavarzere (VE) (capitale € 170.000,00, importo complessivo € 340.000,00, durata anni 15), gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), sezione D, foglio 3, particella 131, subb. 7-8-9;

Unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), sezione D, foglio 3, particella 131, subb. 10-11-12;

Unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), sezione D, foglio 3, particella 729, sub. 1;

N.C.T. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 701;

a favore di

, relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1;

contro

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

contro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizione del 26.10.2023 - Reg. Gen. n° 39.553 - Part. n° 6.478:

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 25.11.2003, rep. n° 71.336 del notaio Maria Leotta di Piove di Sacco (PD) (capitale € 130.000,00, importo complessivo € 260.000,00), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Correzzola (PD), foglio 36, particella 131, subb. 11-12;

a favore [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di

1/2;

contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di

1/2.

Nota: formalità di riferimento iscrizione del 26.11.2003 Reg. Gen. n° 51.399 - Part. n° 12.153.

A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Correzzola e da quanto riportato nell'atto di provenienza, non sono state rivenute pratiche edilizie riguardanti il magazzino/tettoia insistente sulla particella catastale 729, che pertanto è da ritenersi abusivo.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Correzzola in data 10.01.2024, i terreni di cui al "Lotto 1" hanno la seguente destinazione di zona: "7 – Zona C2" (v. all. 11). Come riportato in precedenza, la "Zona C2" prevede un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,30 m²/m².

Si rimanda all'allegata certificazione per ulteriori specifiche.

LOTTE 2-3 Intero fabbricato bifamiliare.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Correzzola e da quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in data 14.08.2003 n° 2.231, prot. n° 4.288, avente ad oggetto i lavori di *"demolizione fabbricato esistente ad uso artigianale/residenziale e ricostruzione edificio bifamiliare"*.

La domanda di agibilità è stata depositata in data 11.06.2004, prot. n° 4.789, ed è stata attestata dal giorno 01.09.2004 (v. all. 12).

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Correzzola in data 10.01.2024, il terreno edificato di pertinenza degli immobili ha la seguente destinazione di zona: "7 – Zona C2" e "6 – Zona C1" (v. all. 11).

Si rimanda all'allegata certificazione per ulteriori specifiche.

A.g) COMPROPRIETA'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Con riferimento alla tettoia/magazzino realizzata abusivamente sul terreno edificabile di cui al presente “Lotto 1”, trattandosi di una costruzione in legno di scarso valore commerciale che ove sanabile andrebbe a ridurre la capacità edificatoria del lotto, a parere del sottoscritto appare opportuno prevederne la demolizione, con un costo quantificabile in € 7.000,00.

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

In difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A., in sede di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

- a) al piano terra dell’abitazione trasformazione del locale ripostiglio finestrato in bagno;
- b) al piano primo apertura di due locali sottotetto da progetto inaccessibili;
- c) realizzazione sul lato nord in adiacenza al garage autorizzato, di un ulteriore garage di circa 40 m² lordi avente struttura in muratura;
- d) realizzazione di una tettoia con struttura in muratura e legno.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità indicate con le lettere “a-b-c”, è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (con reperimento/predisposizione delle varie dichiarazioni di conformità, aggiornamento catastale, ecc.), mentre per quanto riguarda la tettoia di cui al punto “d” è da prevedersi la sua demolizione, il tutto con una spesa quantificabile in circa € 15.000,00 compresi oneri sanzionatori (non sono ovviamente comprese eventuali spese per modifiche ed adeguamenti anche impiantistici che si dovessero rendere necessari per l’ottenimento dell’agibilità, non essendo attualmente noti e valutabili).

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola

(PD).

In difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A., in sede di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

- a) al piano terra dell'abitazione trasformazione del locale ripostiglio finestrato in bagno;
- b) al piano primo apertura di due locali sottotetto da progetto inaccessibili;
- c) realizzazione sul lato nord in adiacenza al garage autorizzato, di un ulteriore garage di circa 40 m² lordi avente struttura in muratura;
- d) realizzazione di una tettoia con struttura in c.a. e legno.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità indicate con le lettere "a-b-c", è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (con reperimento/predisposizione delle varie dichiarazioni di conformità, aggiornamento catastale, ecc.), mentre per quanto riguarda la tettoia di cui al punto "d" è da prevedersi la sua demolizione, il tutto con una spesa quantificabile in circa € 15.000,00 compresi oneri sanzionatori (non sono ovviamente comprese eventuali spese per modifiche ed adeguamenti anche impiantistici che si dovessero rendere necessari per l'ottenimento dell'agibilità, non essendo attualmente noti e valutabili).

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Vista la natura degli immobili oggetto di pignoramento non sono previste spese condominiali.

A.I) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

LOTTO 1 – Terreno edificabile sito in via Arnaldo Abate, Correzzola (PD).

Valutati la consistenza, l'ubicazione e la destinazione urbanistica del lotto, considerata la sua potenzialità edificatoria meglio descritta a pag. 3 della presente relazione, analizzati i valori correnti di mercato di terreni ed immobili ultimati presenti nella medesima zona, si ritiene equo stimare un

importo unitario di €/m² 90,00 relativo alla superficie del lotto, da cui:

$$V = m^2 797 \times \text{€/m}^2 90,00 = \text{€ } 71.730,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: trattandosi di un terreno non si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento;

- stato di possesso: i beni risultano nella disponibilità della Società esecutata, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

- oneri di regolarizzazione amministrativa: preventivati € 7.000,00 per la demolizione del fabbricato abusivo;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato: € 71.730,00 - € 7.000,00 = € 64.730,00

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 1" risulta pari a: $V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 64.730,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 55.020,50$ arrotondato ad € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Giotto n° 29, Correzzola (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni nello stato in cui si trovano. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un valore unitario di €/m² 1.100,00.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'abitazione ai piani terra e primo viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;

- il garage con il relativo ampliamento vengono conteggiati al 50%;
- i locali sottotetto non abitabili vengono conteggiati al 35% al lordo delle murature;
- il portico e logge vengono conteggiati al 35%;
- il cortile esclusivo viene conteggiato al 10% fino a 25 m², l'eccedenza viene calcolata al 2%.

Visto quanto sopra, il valore degli immobili risulta il seguente:

$$V = [120 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 + (60 \text{ m}^2 \times 0,50) + (60 \text{ m}^2 \times 0,35) + (12 \text{ m}^2 \times 0,35) + (25 \text{ m}^2 \times 0,10) + (615 \text{ m}^2 \times 0,02)] \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 250 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 275.00,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- stato di possesso: i beni risultano occupati dall'esecutato, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: preventivati € 15.000,00 per la regolarizzazione degli immobili;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato: € 275.00,00 - € 15.000,00= € 250.000,00
a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 2" risulta pari a: $V_{\text{lotto } 2} = \text{€ } 250.000,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 212.500,00$ arrotondato ad € 213.000,00 (Euro duecentotredicimila/00)

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà anni 2000) e la mancata esecuzione di

interventi di riqualificazione energetica interessanti in particolar modo l'impiantistica e l'involucro edilizio, l'unità residenziale in questione può essere annoverata in una classe energetica medio/bassa (E-F), ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E..

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato bifamiliare sita in via Arnaldo Abate n° 36, Correzzola (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni nello stato in cui si trovano. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un valore unitario di €/m² 1.050,00.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'abitazione ai piani terra e primo viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;
- il garage con il relativo ampliamento vengono conteggiati al 50%;
- i locali sottotetto non abitabili vengono conteggiati al 35% al lordo delle murature;
- il portico e logge vengono conteggiati al 35%;
- il cortile esclusivo viene conteggiato al 10% fino a 25 m², l'eccedenza viene calcolata al 2%;

Visto quanto sopra, il valore degli immobili risulta il seguente:

$$V = [120 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 + (60 \text{ m}^2 \times 0,50) + (60 \text{ m}^2 \times 0,35) + (12 \text{ m}^2 \times 0,35) + (25 \text{ m}^2 \times 0,10) + (555 \text{ m}^2 \times 0,02)] \times 1.050,00 \text{ €/m}^2 = 248,8 \text{ m}^2 \times 1.050,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 261.240,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-stato di possesso: i beni risultano occupati dagli esecutari, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

-oneri di regolarizzazione amministrativa: preventivati € 15.000,00 per la regolarizzazione degli immobili;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato: € 261.240,00 - € 15.000,00= € 246.240,00

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 3" risulta pari a: $V_{\text{lotto 3}} = € 246.240,00 \times (100\% - 15\%) = € 209.304,00$ arrotondato ad € 209.000,00 (Euro duecentonovemila/00)

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà anni 2000) e la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti in particolar modo l'impiantistica e l'involucro edilizio, l'unità residenziale in questione può essere annoverata in una classe energetica medio/bassa (E-F), ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E..

B) INVIO DELLA PERIZIA AGLI ESECUTARI, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 23.12.2024 ho inviato mediante PEC copia della presente relazione a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nonché mediante raccomandata A/R all'esecutore [REDACTED]; in pari data copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC [REDACTED]

[REDACTED], nonché al custode dott.ssa Monica Incerti.

Padova, 23 dicembre 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 219/2023 (R.G. n° 304/2024 riunita) promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di provenienza lotto 1.

Allegato n.2: Atto di provenienza lotti 2-3.

Allegato n.3: Documentazione fotografica.

Allegato n.4: Documentazione catastale lotto 1.

Allegato n.5: Documentazione catastale comune ai lotti 2-3.

Allegato n.6: Documentazione catastale lotto 2.

Allegato n.7: Documentazione catastale lotto 3.

Allegato n.8: Convenzione edilizia lotto 1.

Allegato n.9: Estratto di matrimonio [REDACTED]

Allegato n.10: Estratto di matrimonio [REDACTED]

Allegato n.11: Certificato di Destinazione Urbanistica lotti 1-2-3.

Allegato n.12: Certificato di agibilità lotti 2-3.