

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 640/2015

Con l'intervento di

Contro

G.E.: Dott.ssa M. A. MAIOLINO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 4
2.0. Descrizione generale del Lotto 1	
Diritto venduto, Ditta intestata,	pag. 5
Ubicazione, Qualità, Composizione, Descrizione catastale,	pag. 5
Confine, Provenienza	pag. 5
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 6
Valutazione Lotto, Garanzia per vizi,	pag. 7
Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 8
Trascrizioni pregiudizievoli, Regolarità edilizia	pag. 11
3.0. Descrizione generale del Lotto 2	
Diritto venduto, Ditta intestata,	pag. 11
Ubicazione, Qualità, Composizione,	pag. 11
Descrizione catastale,	pag. 12
Confine, Provenienza,	pag. 13
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 14
Valutazione Lotto, Garanzia per vizi,	pag. 15
Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 16
Trascrizioni pregiudizievoli, Regolarità edilizia	pag. 19
4.0 Conclusioni	pag. 19
Elenco allegati	pag. 20

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Padova via Chiesanuova, 118, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 23.03.2016, venivo incaricata



dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. A. Maiolino, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 07/10/2015 rep. n. 6622/2015, promosso

da _____, contro i signori _____,
_____, residente a _____,
per il diritto di proprietà della

quota 1/1 dei seguenti beni:

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.E.U. – SEZ. D - FG. 2

mapp. 563 – Via Ronchi Sinistra – cat. A/3 – v. 5,5 – p.T;

mapp. 910 – Via Ronchi Sinistra – cat. C/3 – mq 84;

COMUNE DI PIOMBINO DESE – N.C.T. – FG 31

mapp. 563 ha 00.06.55 – cat. EU

mapp. 910 ha 00.04.90 – cat EU;

_____, residente
a _____ per il diritto di proprietà della quota
1/1 dei seguenti beni:

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.E.U. – SEZ. D - FG. 2

mapp. 299 – Via Ronchi Sinistra – cat. A/4 – v. 7,5 – p.T-1;

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.T. - FG. 31

mapp. 299 – ha 00.07.54 – cat. EU;

e _____, residente
a _____ per il diritto di proprietà della quota
1/1 dei seguenti beni:

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.E.U. – SEZ. D - FG. 2

mapp. 909 – sub 3 graffato sub 4 - Via Ronchi Sinistra – cat. C/2 – mq 261; mapp.

952 – Via Ronchi Sinistra – cat. D/8;

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.T. - FG. 31

mapp. 909 – ha 00.06.00 – cat. EU;

mapp. 268 – ha 00.17.56 – cat. T;

mapp. 270 – ha 00.22.75 – cat. T;

mapp. 328 – ha 00.01.60 – cat. T;

mapp. 329 – ha 00.22.80 – cat. T;



mapp. 951 – ha 00.36.45 – cat. T;

mapp. 953 – ha 00.44.50 – cat. T;

mapp. 952 – ha 00.22.50 – cat. T;

con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 cc.

Nella trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla nota presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 34976/23032 in data 13/11/2015, e nella successiva istanza di vendita **i beni pignorati sono quelli di proprietà** (come sopra generalizzate) ed in particolare i beni così descritti:

Unità negoziale 1) COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.E.U. – SEZ. D - FG. 2
mapp. 299 – Via Ronchi Sinistra – cat. A/4 abitazione di tipo popolare – v. 7,5 – p.T-1;

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.T. - FG. 31

mapp. 299 – ha 00.07.54 – cat. EU;

Unità negoziale 2) COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.E.U. – SEZ. D - FG. 2
mapp. 909 – sub 3 graffato sub 4 - Via Ronchi Sinistra – cat. C/2 magazzini e locali di deposito – mq 261;

mapp. 952 – Via Ronchi Sinistra – cat. D/8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD) – N.C.T. - FG. 31

mapp. 909 – ha 00.06.00 – cat. EU;

mapp. 268 – ha 00.17.56 – cat. T;

mapp. 270 – ha 00.22.75 – cat. T;

mapp. 328 – ha 00.01.60 – cat. T;

mapp. 329 – ha 00.22.80 – cat. T;

mapp. 951 – ha 00.36.45 – cat. T;

mapp. 953 – ha 00.44.50 – cat. T;

mapp. 952 – ha 00.22.50 – cat. T;

a carico di _____ per la quota 1/1 di proprietà dell'unità negoziale n. 1

e di _____ per la quota 1/1 di proprietà dell'unità negoziale n. 2.



In data 03/10/2016 ho presentato presso il Comune di Piombino Dese la domanda di accesso agli atti per la verifica degli immobili oggetto della presente, attraverso posta elettronica certificata.

In data 12 ottobre 2016 ho effettuato il sopralluogo sull'immobile oggetto della presente (previo invio di lettera di avviso agli esecutati con raccomandata a ricevuta di ritorno trasmessa il giorno 03/10/2016) in cui ho potuto eseguire il rilievo fotografico allegato alla presente.

In data 10/12/2016 ho depositato presso il Tribunale Istanza di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale, in quanto il Comune di Piombino Dese non aveva ancora espletato la ricerca relativa all'accesso agli atti per la verifica della regolarità amministrativa e costruttiva degli immobili oggetto della presente. Il Giudice ha concesso la proroga dei termini richiesta fissando l'udienza al 23/05/2017.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è stato possibile reperire le schede catastali delle due particelle oggetto del presente procedimento.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 12 ottobre 2016), si è riscontrato che i beni in oggetto: situati a Piombino Dese (PD), sono costituiti da:

- un fabbricato residenziale unifamiliare da cielo a terra con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva,
- una porzione immobiliare costituita da locali uso ricovero di macchine agricole ed annessi locali accessori di servizio al piano terra e locali adibiti a granaio e fienile al piano primo, con annesso cortile di pertinenza esclusiva al piano terra,
- fabbricato adibito a deposito carburanti con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva,
- appezzamento di terreno di complessivi mq 14.566,

Dall'analisi della destinazione d'uso dei fabbricati e della loro identificazione catastale ritengo corretto nella presente considerare i beni come facenti parte di due distinti lotti denominati Lotto 1 e Lotto 2.

La descrizione catastale al Catasto Fabbricati dei beni oggetto della presente è attualmente uguale a quella indicata sia nell'atto di pignoramento, che nella nota di trascrizione dello stesso e nella istanza di vendita, come di seguito meglio specificato.



2.0. Descrizione generale del Lotto 1

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto é situato a Piombino Dese (PD) in via Ronchi Sinistra n. 18.

Qualità: trattasi di fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale con altro edificio a destinazione annesso rustico e cortile esclusivo.

Composizione: Fabbricato Unifamiliare con accesso da via Ronchi Sinistra, disposto su due piani terra e primo, a destinazione residenziale. Annesso rustico distribuito al piano terra e primo. Cortile esclusivo.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Piombino Dese (PD), Foglio 31 particella 299 categoria A/4, cl. 2, vani 7,5, superficie catastale totale mq 182 (escluse aree scoperte mq 182) rendita euro 306,0, via Ronchi Sinistra, p. T-1. In precedenza la descrizione catastale era sezione D, foglio 2 particella 299, cat. A/4, cl. 2, vani 7,5, rendita 306,00 euro, via Ronchi Sinistra, piano T-1, a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015.

Vedi foglio partita e scheda allegate.

E' altresì compresa la proprietà del terreno di sedime dell'edificio censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 31 alla particella n. 299, Ente Urbano di are 07.54 (a seguito di Variazione Tipo Mappale del 22/11/1994 protocollo n. PD0289391 in atti dal 06/12/2004). Detta particella deriva dall'unione delle precedenti particelle 299 di are 03.30 e 315 di are 04.24 giusta Variazione Tipo Mappale del 22/11/1994 n. 5876.1/1994.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto.

Confini: il Lotto confina a nord con la strada pubblica via Rochi Sinistra, a sud con il terreno particella n. 910 di altra proprietà e ad ovest con i terreni di cui alle particelle nn. 1063 e 758.

Provenienza: I beni di cui al presente Lotto sono pervenuti alla signora, a seguito dei seguenti atti:

- successione testamentaria in morte del signor (denuncia
di successione registrata a Padova il 18/01/1989 al n. 96 vol. 25 e trascritta a Padova
l'11/09/1989 ai nn. 22367/15277), la



cui eredità si è devoluta in forza di testamento rep. n. 38869 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), trascritto a Padova il 14.10.1988 ai nn. 26272/18115, in forza del quale il de cuius ha devoluto la propria eredità alla moglie, corrispondente all'intero diritto di proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Piombino Dese al foglio 31 con le particelle 299 di are 03.30 e 315 di are 04.24;

- atto di compravendita del 17/12/1996 rep. n. 91002 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) trascritto a Padova il 18/12/1996 ai nn. 29285/20802 in forza del quale la signora ha venduto alla signora l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piombino Dese (PD) alla sezione D foglio 2 con la particella 299.

Occupazione: i beni sono attualmente liberi.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un edificio unifamiliare a destinazione residenziale con edificio sul retro destinato ad annesso rustico, e cortile esclusivo. Il lotto è posto in zona semicentrale rispetto al centro del paese di Piombino Dese (PD) ed è servito dai principali servizi di trasporto pubblico e dalle attività commerciali.

Per quanto riguarda l'edificio residenziale: esso è distribuito su due piani terra e primo, e si sviluppa in complessivi 131 mq circa. L'unità è composta da ingresso, cucina, secchiaio, tinello, bagno, ripostiglio e bagno al piano terra, e da ampio granaio e due camere al piano secondo. Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 260 sia al piano terra che primo. La disposizione interna attuale così come i fori e le aperture, corrispondono a quella riportata nella scheda catastale. La struttura portante del fabbricato è di murature di laterizio tradizionale per le pareti e di solai di legno per gli orizzontamenti. La copertura avente struttura portante sempre di legno ha rivestimento in coppi di laterizio. Le condizioni di conservazione e di finitura sono complessivamente mediocri.

Per quanto riguarda le finiture esse sono quelle tipiche per il momento in cui l'edificio fu costruito, anteriormente al 1960, con pavimenti in mattonelle 30 x 30 cm in graniglia di marmo su impasto cementizio, controsoffitti ad "arelle+intonaco", porte interne in legno tamburato, gradini della scala di legno al "grezzo", battenti esterni di legno, serramenti esterni di legno tinto noce e vetro semplice. Dalle fotografie allegate è possibile vedere che a causa di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura il



controsoffitto del solaio tra piano primo e terra presenta zone ampie di sfondamento e deperimento. Nelle murature perimetrali sono presenti fino ad un'altezza di circa ml 1,5-1,8 dal pavimento segni di umidità di risalita dal terreno con aloni e ampie zone di distacco del rivestimento dal supporto murario sia sul lato interno che su quello esterno della muratura. L'edificio si sviluppa per complessivi mq commerciali 131.

Per quanto riguarda l'edificio sul retro destinato ad annesso rustico: la disposizione dei locali stalla, ricovero attrezzi al piano terra e fienile al piano primo corrisponde con quanto indicato nella scheda catastale così come i fori di porte e finestre. L'altezza dei locali è di ml 2,45 nel locale ricovero attrezzi, ml 2,55 nella stalla e di ml 3 nel fienile (medi). Per quanto riguarda le finiture esse sono ovviamente quelle corrispondenti alla tipologia costruttiva e di destinazione con pavimento di calcestruzzo al grezzo, pareti in parte con mattoni di laterizio ed in parte con blocchi di calcestruzzo, il solaio ha struttura in travetti di ferro e tavelle di laterizio, il tutto lasciato al grezzo, parte dei muri sono intonacati e dipinti di bianco, i serramenti delle finestre sono di ferro verniciato e vetro semplice. La scala di collegamento fra piano terra e primo è esterna ed ha struttura di laterizio e gradini di graniglia di calcestruzzo con parapetto di ferro.

L'edificio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione in base alla destinazione. L'edificio si sviluppa al piano terra per circa mq 102, al piano primo per circa mq 92; la superficie commerciale complessiva di questo edificio, considerato una incidenza del 50%, risulta pari a mq 100,38.

Il terreno di pertinenza avente una superficie di mq 754 risulta coperto dagli edifici per 174 mq e quindi lo scoperto esclusivo ha una superficie di mq 580. Considerando una percentuale del terreno sulla superficie commerciale del 5% la sua incidenza è di 29 mq. La superficie commerciale complessiva del Lotto è pari a 260 mq.

Valutazione del lotto: la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione residenziale con ingresso indipendente, inserito zona servita, posto in zona centrale in comune di Piombino Dese (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2016 variabili fra 950 e 1200 €/mq per edifici con tipologia economica ed in condizioni normali come è corretto considerare quello in oggetto, si



può assumere un valore medio unitario di 1100 €/mq; tenendo anche conto delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura si applica un coefficiente riduttivo pari a 0,70 e della posizione un coefficiente riduttivo pari a 0,95 per la posizione decentrata rispetto al centro del paese. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 260,42.

$V_{\text{mercato abitazione+annesso+cortile}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 260,42 \times \text{€/mq } 1.100 = \text{€ } 286.462,00.$

$V_{\text{mercato attuale lotto 1}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficienti riduttivi} = \text{mq } 260,42 \times \text{€/mq } 1.100 \times 0,95 \times 0,70 = \text{€ } 190.500,00.$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 3%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{Lotto 1}} = \text{€ } 190.500 \times 0,97 = \text{€ } 184.782,00$

Iscrizioni pregiudizievoli Lotto 1

Alla data del 07/09/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 21/01/2008 nn. 2851/606 di ipoteca volontaria, a favore di _____, a carico delle Signore _____ (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società _____, ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45,



e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 640.000,00 e somma complessiva di euro 1.280.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 17.01.2008 n. 98759 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 21/01/2008 nn. 2852/607 di ipoteca volontaria, a favore di _____, a carico delle Signore _____ (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società _____), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 210.000,00 e somma complessiva di euro 420.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 17.01.2008 n. 98760 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 23/06/2008 nn. 27253/6237 di ipoteca giudiziale, a favore del signor _____, a carico della Signora _____, ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, per la somma capitale di euro 4.368,00 e somma complessiva di euro 20.000,00, in forza di decreto ingiuntivo in data 17.06.2008 n. 411/2008 di Rep. del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Castelfranco Veneto.

- nota del 01/09/2009 nn. 34119/7701 di ipoteca volontaria, a favore di _____, a carico delle Signore _____ (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società _____)



ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 350.000,00 e somma complessiva di euro 700.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 11.08.2009 n. 100799 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 07/05/2010 nn. 17911/3974 di ipoteca volontaria, a favore di , a carico delle Signore (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 425.000,00 e somma complessiva di euro 850.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 03.05.2010 n. 101643 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.



- nota del 10/06/2010 nn. 22530/5169 di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01, a favore della società _____, a carico della Signora _____, ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299, per la somma capitale di euro 156.517,50 e somma complessiva di euro 313.035,00, in forza di atto amministrativo in data 09.06.2010 n. 110014/77 di Rep.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli Lotto 1

Alla data del 07/09/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano oltre al pignoramento oggetto della presente altre formalità.

Regolarità edilizia Lotto 1

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino Dese, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato:

- Il fabbricato fu costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967 senza che venisse rilasciata alcuna licenza e/o autorizzazione.

Osservazioni Lotto 1

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene oggetto della presente risulta regolare dal punto di vista urbanistico in quanto per l'epoca in cui fu costruito non era necessaria alcuna autorizzazione.

3.0. Descrizione generale del Lotto 2

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto é situato a Piombino Dese (PD) in via Ronchi Sinistra n. 20/A.

Qualità: trattasi di edificio a destinazione ricovero macchine agricole e locali accessori e cortile esclusivo, deposito carburante con terreno di pertinenza esclusivo e appezzamento di terreno.

Composizione: Porzione immobiliare con destinazione ricovero macchine agricole distribuito al piano terra e primo per mq 303. Cortile esclusivo di mq 105. Deposito carburante con terreno di pertinenza esclusivo di mq 2250. Appezzamento di terreno di mq 14.566.



Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Piombino Dese (PD), Foglio 31 particella 909 subalterni 3 e 4 (graffati) categoria C/2, cl. 1, mq 261, superficie catastale totale mq 304, rendita euro 485,26, via Ronchi Sinistra n. 20/A, p. T-1. In precedenza la descrizione catastale era sezione D, foglio 2 particella 909 subalterni 3 e 4 (graffati), cat. C/2, cl. 1, mq 261, rendita 485,26 euro, via Ronchi Sinistra n. 20/A, piano T-1, a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015.

Vedi foglio partita e scheda allegate.

E' altresì compresa la comproprietà del terreno di sedime dell'edificio censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 31 alla particella n. 909, Ente Urbano di are 06.00 (a seguito di Variazione Tipo Mappale del 06/08/2004 protocollo n. PD0168890 in atti dal 06/08/2004). Detta particella deriva dall'unione delle precedenti particelle 909 di are 02.90 e 316 di are 03.10, entrambe derivanti a loro volta dalla precedente particella 298 di are 07.80.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto.

Catasto Fabbricati comune di Piombino Dese (PD), Foglio 31 particella 952 categoria D/8, rendita euro 1400,00, via Ronchi Sinistra, p. T. In precedenza la descrizione catastale era sezione D, foglio 2 particella 952, cat. D/8, rendita 1400,00 euro, via Ronchi Sinistra, piano T, a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015.

Vedi foglio partita e scheda allegate.

E' altresì compresa la proprietà del terreno di sedime dell'edificio censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 31 alla particella n. 952, Ente Urbano di are 22.50.

Catasto Terreni comune di Piombino Dese (PD), Foglio 31 particelle:

mapp. 268 – ha 00.17.56 – porzione AA seminativo cl 1 di are 10.00 Redd. Dom. 9,40 euro, Redd. Agr. 6,20 euro, porzione AB prato cl 2 di are 07.56 Redd. Dom. 3,03 euro, Redd. Agr. 2,54 euro;

mapp. 270 – prato cl 2 are 22.75 Redd. Dom. 9,11 euro, Redd. Agr. 7,64 euro;

mapp. 328 – seminativo cl 1 are 01.60, Redd. Dom. 1,50 euro, Redd. Agr. 0,99 euro;

mapp. 329 – seminativo cl 1 are 22.80, Redd. Dom. 21,43 euro, Redd. Agr. 14,13 euro;



mapp. 951 – seminativo cl 1 are 36.45, Redd. Dom. 34,27 euro, Redd. Agr. 22,59 euro,

mapp. 953 – seminativo cl 1 are 44.50, Redd. Dom. 41,83 euro, Redd. Agr. 27,58 euro.

Per totali mq 14.566.

Confini: il Lotto confina a nord con la strada pubblica via Rochi Sinistra, a sud con il terreno particella n. 330 di altra proprietà e ad est con i terreni di cui alle particelle nn. 197, 375, 376, 257, 290 e 271.

Provenienza: I beni di cui al presente Lotto sono pervenuti alla signora , a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 10/08/1957 rep. n. 5758 Notaio Giovanni De Ziller di Camposampiero (PD) trascritto a Padova il 18/10/1957 ai nn. 9761/7962 in forza del quale il signore ha venduto al signore , l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piombino Dese (PD) alla sezione D foglio 2 con la particella 298/a (poi particella 909) e 300 (poi particella 953);

- atto di compravendita del 21/05/1960 rep. n. 7527 Notaio Giovanni De Ziller di Camposampiero (PD) trascritto a Padova il 29/07/1960 ai nn. 7963/6332 in forza del quale il signore ha venduto al signore , l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piombino Dese (PD) alla sezione D foglio 2 con la particella 268, 256/b (poi particella 328) e 270/a;

- atto di compravendita del 07/05/1961 rep. n. 8229 Notaio Giovanni De Ziller di Camposampiero (PD) trascritto a Padova il 17/06/1961 ai nn. 6371/4964 in forza del quale il signore ha venduto al signore , l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piombino Dese (PD) alla sezione D foglio 2 con la particella 256/c (poi particella 329) di are 22.80;

- atto di compravendita del 08/10/1968 rep. n. 32549 Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto (TV) trascritto a Padova il 30/11/1968 ai nn. 17504/13553 in forza del quale la ha venduto al signore

l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei



Terreni del Comune di Piombino Dese (PD) alla sezione D foglio 2 con la particella 256/a (poi particelle 951 e 952) di are 38.40;

- atto di donazione del 12/12/2006 rep. n. 3783 Notaio Laura Mazzari di Padova trascritto a Padova il 19/02/2006 ai nn. 67473/37140 in forza del quale il signore _____ ha donato alla signora _____, l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Piombino Dese alla sezione D foglio 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, nonché del terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piombino Dese (PD) al foglio 31 con la particelle 256 (da cui derivano la particella 951 e porzione della particella 952 sulla quale è eretto il fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati sezione D foglio 2 particella 952) 268, 270, 300 (da cui deriva la particella 953), 328, 329 e 564 (poi unita alla particella 952). **Occupazione:** i beni sono attualmente liberi.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un edificio a destinazione deposito macchine agricole e locali accessori con cortile esclusivo, un deposito carburante con terreno di pertinenza ed un appezzamento di terreno. Il lotto è posto in zona semicentrale rispetto al centro del paese di Piombino Dese (PD) ed è servito dai principali servizi di trasporto pubblico e dalle attività commerciali.

Per quanto riguarda l'edificio: la disposizione dei locali sgombero agricolo, ex stalla, ricovero macchine agricole e cantina al piano terra e fienile, granaio al piano primo corrisponde con quanto indicato nella scheda catastale così come i fori di porte e finestre. L'altezza dei locali è di ml 2,55 al piano terra e di ml 2,70 al piano primo. Per quanto riguarda le finiture esse sono ovviamente quelle corrispondenti alla tipologia costruttiva e di destinazione con pavimento di calcestruzzo al grezzo, pareti con blocchi di calcestruzzo, il solaio ha struttura in travetti di ferro e tavelle di laterizio, il tutto lasciato al grezzo, i serramenti delle finestre sono di ferro verniciato e vetro semplice. La scala di collegamento fra piano terra e primo è esterna ed ha struttura di laterizio e parapetto di ferro.

L'edificio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione in base alla destinazione. L'edificio si sviluppa al piano terra per circa mq 155, al piano primo per circa mq 148; il cortile ha una superficie di mq 105; la superficie commerciale complessiva di questo edificio, considerato una incidenza del 50% per la destinazione dei locali, risulta pari a mq 152.



Il deposito di carburante ha una superficie di mq 12 e il suo scoperto esclusivo ha una superficie di mq 2238.

L'appezzamento di terreno, considerando anche il terreno di pertinenza del deposito di carburante, ha una superficie complessiva di mq 16.804. Esso ha una giacitura piana e risulta intercluso.

Valutazione del lotto: la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato di cui al Lotto 2 è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, unità a destinazione deposito macchine agricole, posto in zona semicentrale in comune di Piombino Dese (PD), e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2016 variabili fra 950 e 1200 €/mq per edifici con tipologia economica ed in condizioni normali come è corretto considerare quello in oggetto, si può assumere un valore medio unitario di 1000 €/mq; tenendo anche conto delle condizioni di manutenzione, di conservazione e di finitura si applica un coefficiente riduttivo pari a 0,80 e della posizione un coefficiente riduttivo pari a 0,95 per la posizione decentrata rispetto al centro del paese. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 152.

$V_{\text{mercato annesso+cortile}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 152 \times \text{€/mq } 1.000 = \text{€ } 152.000,00.$

$V_{\text{mercato attuale parte costruita lotto 2}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficienti riduttivi} = \text{mq } 152 \times \text{€/mq } 1.000 \times 0,95 \times 0,80 = \text{€ } 115.500,00.$

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, vista la sua destinazione e classificazione catastale, si considerano i valori medi dei terreni agricoli stabiliti dalla Commissione Provinciale della Provincia di Padova, che per l'anno 2016, stabilisce per la Regione Agraria n. 3 in cui ricade il Comune di Piombino Dese, 42.500 euro/ettaro per la destinazione "prato" e 59.500 euro/ettaro per la destinazione "seminativo". Nel caso in esame il terreno con destinazione a "prato" ha una superficie di mq 5269 mentre il terreno con destinazione "seminativo" ha una superficie di mq 11.535.

$V_{\text{mercato appezzamento terreno}} = \text{Superficie} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 5269/10000 \times 42.500 + \text{mq } 11.535/10000 \times 59.500 = 22.393,25 + 68.633,25 \text{ euro} = 91.026,50 \text{ euro}$



Il valore di mercato del Lotto 2 deriva dalla somma tra il valore di mercato dell'edificio e quello dell'appezzamento di terreno:

$$V_{\text{mercato Lotto 2}} = V_{\text{mercato attuale parte costruita lotto 2}} + V_{\text{mercato appezzamento terreno}} =$$

$$115.500,00 + 91.026,50 = \text{€ } 206.506,50$$

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 3%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$$V_{\text{Lotto 2}} = \text{€ } 206.506,50 \times 0,97 = \text{€ } 200.331,00$$

Iscrizioni pregiudizievoli Lotto 2

Alla data del 07/09/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota del 21/01/2008 nn. 2851/606 di ipoteca volontaria, a favore di _____, a carico delle Signore _____ (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società _____), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 640.000,00 e somma complessiva di euro 1.280.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 17.01.2008 n. 98759 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.
- nota del 21/01/2008 nn. 2852/607 di ipoteca volontaria, a favore di _____



a carico delle Signore (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 210.000,00 e somma complessiva di euro 420.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 17.01.2008 n. 98760 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 01/09/2009 nn. 34119/7701 di ipoteca volontaria, a favore di carico delle Signore (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 350.000,00 e somma complessiva



di euro 700.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 11.08.2009 n. 100799 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 07/05/2010 nn. 17911/3974 di ipoteca volontaria, a favore di _____, a carico delle Signore _____ e _____ (quali parti terze datrici di ipoteca, quale parte mutuataria la società _____), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 299 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 299 di are 07.54 ente urbano, e l'intero diritto di piena proprietà della signora _____ sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 909 di are 06.00 ente urbano, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 eretto su area censita al Catasto Terreni al fg 31 particella 952 di are 22.50 ente urbano e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 425.000,00 e somma complessiva di euro 850.000,00, in forza di atto di mutuo fondiario in data 03.05.2010 n. 101643 di Rep. Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova.

- nota del 15/11/2010 nn. 43839/10138 di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01, a favore della società _____, a carico della Signora _____ ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà del bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 909 subalterni 3 e 4 graffati, sul bene immobile al Catasto Fabbricati Comune di Piombino Dese sezione D fg 2 particella 952 e sui terreni censiti al Catasto Terreni al fg 31 particelle 268 di are 17.56, 270 di are 22.75, 328 di are 01.60, 329 di are 22.80, 951 di are 36.45, e 953 di are 44.50, per la somma capitale di euro 35.797,20 e somma complessiva di euro 71.594,40, in forza di atto amministrativo in data 10.11.2010 n. 115922/77 di Rep.



Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli Lotto 2

Alla data del 07/09/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano oltre al pignoramento oggetto della presente altre formalità.

Regolarità edilizia Lotto 2

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino Dese, ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato:

- Il fabbricato fu costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967 senza che venisse rilasciata alcuna licenza e/o autorizzazione.

Osservazioni Lotto 2

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene oggetto della presente risulta regolare dal punto di vista urbanistico in quanto per l'epoca in cui fu costruito non era necessaria alcuna autorizzazione.

4.0 Conclusioni

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati come specificato nel precedente paragrafo 2.0 e 3.0, sono stati costruiti a seguito del rilascio e/o presentazione delle autorizzazioni di cui ai rispettivi paragrafi *Regolarità Edilizia*, sono pervenuti alle esecutate, a seguito degli atti di cui ai paragrafi *Provenienza*, sui beni esistono i vincoli, ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli di cui sempre ai relativi paragrafi *Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli*.

I beni in oggetto, allo stato attuale, hanno un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, pari a € 184.782 per il Lotto 1 e pari a 200.331 € per il Lotto 2.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 21/04/2017



ELENCO ALLEGATI

- All. N. 1 – Posizione da Google Maps dei Lotti (pag. 21);
- All. N. 2 – Estratto di mappa al Catasto dei Terreni con individuazione dei due Lotti 1 e 2 (pag. 22);
- All. N. 3 – Foglio partita e scheda al Catasto Fabbricati + Terreni Lotto 1 (pagg. 23-27);
- All. N. 4 - Foglio partita e schede al Catasto Fabbricati + Terreni Lotto 2 (pagg. 28-49);
- All. N. 5 – Titolo di provenienza Lotto 1 (pagg. 50-51);
- All. N. 6 - Aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari (pagg. 52-63);
- All. N. 7 - Raccomandata per fissazione sopralluogo (pagg. 64-65);
- All. N. 8 - Rilievo fotografico (pagg. 66-73).

