

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 164/2022

G.E.: Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

[REDACTED]
(avv. fi [REDACTED])

contro
[REDACTED]

"PERIZIA DI STIMA"

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi

LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN AGNA (PD) VIA CONA PADOVANA n. 47

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. [REDACTED] e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. [REDACTED], ricevuto incarico dal G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 08/03/2023, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 14/03/2023, assumendo l'incarico di rispondere al seguente

Quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati

rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

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

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

Sulla base del quesito suesposto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

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

La sottoscritta ha inizialmente verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire ed ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**”, che si allega a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dal Custode Giudiziale dott.ssa Arianna Cattin, ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **28/04/2023** alle ore 09,30 alla presenza degli inquilini e dello stesso Custode.

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

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la **quota di 1/1 (intero)**, dei seguenti beni:

N.C.E.U. Comune di Agna: Foglio 6 - mapp. 8:

- sub 1 - Via Cona n. 47 - P. T (area);
- sub 2 - cat. A/2 - Via Cona n. 47 - P. T-1-S - cl 1 - vani 6,5 - Rend. Cat. E. 503,55 (abitazione);
- sub 3 - cat. C/6 - Via Cona n. 47 - P. Tm - cl 1 - mq 24 - Ren. Cat. E. 37,18 (garage).

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'"Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 17/04/2023 e 25/07/2023), con la precisazione che il sub 1 (cortile) è stato soppresso ed ha prodotto il sub 4 (BCNC ai sub 2 e 3), che risultano essere:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8:

- sub 4 - B.C.N.C. - P. T - Via Cona n. 47;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 17/01/2014 pratica n. PD0007551 in atti dal 17/01/2014 Variazione Area Cortilizia (n. 2700.1/2014);
- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058876 in atti dal 15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 8022.1/2005);
- sub 2 - Cat. A/2 - cl. 1 - vani 6,5 - Sup. cat. 157 mq - P. S-T-1 - Via Cona n. 47
- R.E. 503,55;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058803 in atti dal 15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 7949.1/2005);
- **sub 3 - Cat. C/6 - cl. 1 - 24 mq - Sup. cat. 27 mq - P. T - Via Cona n. 47 - R.E. 37,18;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 15/03/2005 pratica n. PD0058804 in atti dal 15/03/2005 Variazione Toponomastica (n. 7950.1/2005).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Agna: Foglio 6 - mapp. 8 - Cat. EU - Sup. ha 00.05.78;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Tipo Mappale del 13/12/2013 pratica n. PD0442488 in atti dal 13/12/2013 presentato il 13/12/2013 (n. 442488.1/2013);
- Frazionamento del 13/12/2013 pratica n. PD0442488 in atti dal 13/12/2013 presentato il 13/12/2013 (n. 442488.1/2013).

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione)**, al piano terra, prospetta ad ovest ed a sud sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) e confina ad est con il mappale 245 (altra ditta) ed a nord con il sub 3 (stessa ditta); al piano primo prospetta ad ovest ed a sud sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) ed a nord sul sub 3 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage)**, al piano terra, prospetta ad ovest ed a nord sul cortile ad uso esclusivo (sub 4) e confina a sud con il sub 2 (stessa ditta) ed a est con il mappale 245 (altra ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 8 del C.T.** confina a est con i mappali 245 e 249, a nord con il mappale 219, a sud con il mappale 311 (ora via Papa Giovanni XXIII) ed a ovest con i mappali 309 e 311.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentata in data

02/06/1987, come verrà dettagliatamente spiegato nel successivo Capitolo 7.

Il "Lotto di Vendita", che è unico, consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra, primo e sottotetto di un fabbricato con tipologia di "casa accostata", situata nella Frazione di Frapiero del Comune di Agna (PD) in via Cona Padovana n. 47.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Cona Padovana, strada comunale, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e parcheggi pubblici, attraverso una **servitù di passaggio** a carico, attualmente, dei mappali 310 e 311.

Detta servitù è stata costituita nell'"Atto di Compravendita" in data 27/12/2005, rep. n. 127402/3834, Notaio Mariagrazia Gernia di Milano, trascritto in data 25/01/2006 ai nn. Gen./part. 4118/2286, lungo il confine fra i mappali 209 (soppresso e variato nei mappali 310 e 311) e 248 (soppresso e variato nel mappale 245) del Fg. 6.

La zona è periferica, prettamente agricola, con edilizia sparsa ed i principali servizi pubblici e privati (municipio, poste, banche ecc.) si trovano in centro di Agna (PD) a circa 5 km dal lotto.

Il lotto non è recintato; l'area scoperta è utilizzata in parte a zona di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso ai garage, in parte a verde e pollaio in stato di totale abbandono.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "casa accostata" ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano sottotetto.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in mattoni pieni, esternamente ed internamente intonacata ed esternamente non fintecciata.

L'abitazione è costituita, in base alle planimetrie catastali ed alle tavole di progetto:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,72: da un ingresso – soggiorno, cucina, bagno finestrato completo di wc, lavello e doccia con scarico a pavimento, un disimpegno, un locale di sgombero ed un garage;
- al piano primo, di altezza interna pari a ml. 2,70: da n. 2 camere, un bagno

finestrato, completo di sanitari, lavello e vasca;

- al piano sottotetto, di altezza interna media pari a ml 2,30, raggiungibile dal piano primo mediante una botola con scala retrattile: da un locale soffitta, da un ripostiglio ed una terrazza.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato e dell'unità residenziale è insufficiente.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra H 2,72				
Portico	31,05	0,30	Sud	Insufficienti
Ingresso-Soggiorno	21,84	1	Sud-est	"
Cucina	13,20	1	Sud	"
Disimpegno	8,18	1	-	"
Ripostiglio	2,07	1	-	"
Bagno	4,62	1	Sud	"
Sgombero	19,80	1	Sud	"
Disimpegno	8,80	1	-	"
Garage	22,55	0,60	Sud-nord	"
Piano primo H 2,90				
Disimpegno	11,20	1	Sud	"
Camera	18,28	1	Sud	"
Camera	12,90	1	Est	"
Bagno	7,76	1	Sud	"
Piano Sottotetto Hm 2,30				
Soffitta	30,10	0,50	Sud-ovest	"
Ripostiglio	12,04	0,50	-	"

Terrazza	10,85	0,30	Nord-sud- ovest	"
Superficie Complessiva	235,24			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate parte dalle tavole di progetto e parte dalle planimetrie catastali (parte condonata), pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio. La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** **mq. 235,24**

- **Superficie Lorda complessiva:** **mq. 218,26**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde incolto.
- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e privo di tinteggiatura.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in pvc di colore marrone chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno non blindato con presenza di un doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in pvc, di colore marrone, con vetri singoli e maniglie in acciaio.
- Soglie e davanzali: sono in marmo.
- Infissi Interni: le porte sono in legno, tamburate, di colore rosa con maniglie in acciaio.
- Pavimentazione Interna: sia il piano terra che il piano primo sono pavimentati in ceramica; i bagni sono pavimentati in ceramica.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semi lavabili; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica.

- Scala: alzate e pedate sono rivestite in marmo; è presente una ringhiera in ferro battuto.

Impianti:

- Elettrico: parzialmente sottotraccia, dell'epoca di costruzione del fabbricato, con placche in alluminio, parzialmente fuori traccia (porzioni di impianto manomesse).

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca LAMBORGHINI, modello XILO, installata internamente nel locale "garage" ed utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria (libretto assente). I radiatori sono in acciaio.

- Impianto citofonico: è presente il citofono.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: non presente.

Garage:

- Portone: del tipo basculante in lamiera, con porta pedonale, ad apertura manuale, attualmente inutilizzabile come garage per l'eccessivo dislivello tra interno ed esterno (tre gradini presenti).

- Infissi Esterni: sono di materiale differente tra loro, probabilmente a seconda dell'epoca di intervento realizzativa: in legno, in alluminio e in ferro.

- Pavimentazione: in ceramica.

- Rivestimento interno: pittura semilavabile.

Sottotetto:

- Pavimentazione: in ceramica; la terrazza non è pavimentata, è presente solo la guaina di impermeabilizzazione.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semi lavabili.

Nota:

Si fa presente che nel corso del sopralluogo, nel disimpegno del piano terra, è stato rilevato come una porzione del solaio intermedio fosse in pericolo di crollo con necessità urgente d'intervento; a seguito di attivazione del Custode Giudiziario, l'intervento di riparazione è stato eseguito nel mese di Giugno.

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/04/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla famiglia [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di "**Contratto di Locazione ad Uso Abitativo**", ai sensi del D. lgs n. 23/2011, stipulato in data 23/09/2022 e registrato ad Este (PD) in data 26/09/2022, codice identificativo [REDACTED]

La durata della locazione viene stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 con possibilità di rinnovo di altri 4 (quattro) anni. Il canone annuo è pari ad € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili di € 400,00.

La sottoscritta ritiene che, visto lo stato dell'immobile, tale canone sia **congruo**.

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

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

A seguito di indagini presso il Comune di Agna (PD) - Ufficio Anagrafe, si può affermare che [REDACTED] è di stato [REDACTED] e risiede in [REDACTED]
[REDACTED]

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

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in data 07/09/2022, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 4119/885 del 25/01/2006**, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- **Pignoramento: N. gen./part. 57175/38100 del 31/12/2021**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 09/06/2022, rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- **Pignoramento: N. gen./part. 29445/19955 del 13/07/2022**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 03/09/2021, rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

- **Pignoramento: N. gen./part. 29445/19955 del 13/07/2022**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 09/06/2022, rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Agna: Foglio 6 - part. 8 sub 1, sub 2 e sub 3.

Con la notazione che l'immobile Fg. 6 mappale 8 sub 1 risulta cessato ed ha prodotto l'immobile Fg. 6 mappale 8 sub 4.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la **quota di 1/1 (intero)**, a seguito di "Atto di compravendita" in data 27/12/2005, rep. n. |27402/3834, Notaio Mariagrazia Gernia di Milano, trascritto in data 25/01/2006 ai nn. Gen./part. 4118/2286.

Precedenti proprietà:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di piena proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di usufrutto, a seguito di "Atto di Donazione" in

data 15/01/1991, rep. n. 2691/88, Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova, trascritto in data 13/03/1991 ai nn. Gen./part. 6973/4767.

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

In sede di sopralluogo effettuato in data 28/04/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 16/81**, rilasciata in data 10/04/1981 per "Ristrutturazione casa civile abitazione" a nome di XXXXXXXXXX

La **non conformità** deriva sia per quanto relazionato nel Cap. 9 della presente relazione sia per modifiche interne ed esterne, tra cui la parziale chiusura del portico, la demolizione di pareti divisorie ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, non autorizzate.

Dal punto di vista urbanistico, in riferimento al **CDU** rilasciato dal Comune di Agna (PD) in data 23/05/2023, prot. n. 4051, l'area di cui al mappale 8 del Fg. 6 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "Zona Agricola Sottozona E2", normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in zona "P1- Rischio moderato" e "R1 - Rischio moderato" secondo il vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, si applica l'art. 13.2 delle N.T.A. e, quindi, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

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

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agna (PD) è emerso che **vi è una pratica di Condono Edilizio in corso** che riguarda il lotto in oggetto.

La domanda di Condono, ai sensi della Legge n. 326/2003, è stata presentata dal sig. ██████████ in data 30/03/2004 - pratica n. 0571, che non si è completata in quanto il richiedente non ha ottemperato alla richiesta di integrazioni in data 09/02/2006, da parte del responsabile del procedimento; tuttavia, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è possibile concludere l'iter amministrativo di detta pratica, dal momento che non è stato emesso alcun provvedimento di diniego, presentando la documentazione richiesta ed integrando i pagamenti relativi ad oblazione ed oneri concessori, ai sensi dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni secondo la comunicazione del Comune soprarichiamata sono (comprensivi degli interessi legali dal 09/02/2006 alla data odierna):

- € 4.620,35 per 2° e 3° rata dell'oblazione;
- € 1.795,14 per 2° e 3° rata oneri concessori;
- € 2.909,00 quale integrazione dell'oblazione (1° rata);
- € 1.105,54 quale integrazione degli oneri concessori (1° rata).

A tali importi vanno aggiunti i costi relativi alle spese professionali per la presentazione della pratica ed i diritti di segreteria per un importo forfettario pari ad € 5.000,00 (compresa la variazione catastale) ed i costi per la rimozione della chiusura del portico e la realizzazione di pareti divisorie, pari ad € 2.000,00.

Il costo complessivo per la chiusura della pratica di condono e per il ripristino di quanto autorizzato è pari ad **€ 17.430,03**.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto I) del Quesito)

Sull'immobile in oggetto **non gravano** spese condominiali.

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

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo Sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione

del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Agna (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

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

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

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Portico e terrazza: 0,30
- Garage: 0,60
- Sottotetto: 0,50

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

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 218,26**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Agna (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 500,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 218,26 \times \text{€/mq. } 500,00 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 109.130,00}$$

cui si applica un coefficiente di riduzione del 75% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\mathbf{€ 109.130,00} \times 0,75 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 81.847,50}$$

da cui vengono detratti i costi esposti nel Cap. 9 della presente relazione, pari

ad € 17.403,03:

€ 81.847,50 - € 17.403,03 =

€ 64.444,47

che viene arrotondato in:

€ 64.400,00

(euro sessanta quattro mila quattro cento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

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

A termine della presente Relazione verranno allegate:

- le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 17/04/2023 e 25/07/2023;
- il **CDU** del lotto, rilasciato dal Comune lo scorso 23/05/2023;
- l'**APE**, come allegato del "Contratto di Locazione".

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 31 luglio 2023

ing. Cristina Franchi

Allegati alla Relazione:

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Documentazione Comunale;
- 4) CDU;
- 5) Atto di Provenienza;
- 6) Contratto di Locazione.

Per il Tribunale si allegano:

- 7) Prospetto riepilogativo;
- 8) Istanza di Liquidazione.