

# Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)  
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518  
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295  
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com  
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

## Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **205/2019**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.06.2023 ore 09:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Giovanni Tibaldo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO  
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
DI ABITAZIONE SINGOLA CON ANNESSO BILOCALE AL PIANO TERRA,  
TRE GARAGE E AREA CORTILIVA IN COMUNE DI GRANZE (PD)**

**Esperto alla stima:** Ing. Michela Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCMHL88E41A059W  
**Studio in:** Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)  
**Email:** michela.sacchetto88@gmail.com  
**Pec:** michela.sacchetto@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di abitazione singola e annesso bilocale al piano terra, tre garage e area cortiliva, siti in Comune di Granze (PD), via Vittorio Alfieri n. 346 int. 1-2-3.

**Lotto:** UNICO

#### Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Catasto Fabbricati, Comune di Granze (PD)

- **foglio 3, particella 233, subalterno 11**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 82 mq- totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita Euro 289,22.
- **foglio 3, particella 233, subalterno 12**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 150 mq- totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita Euro 413,17.

#### Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Catasto Fabbricati, Comune di Granze (PD)

- **foglio 3, particella 233, subalterno 13**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 mq- totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita Euro 289,22.

#### Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Catasto Fabbricati, Comune di Granze (PD)

- **foglio 3, particella 233, subalterno 8**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 22,16.
- **foglio 3, particella 233, subalterno 9**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita Euro 28,97.
- **foglio 3, particella 233, subalterno 10**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 22,16.

#### Corpo: D

Categoria: area scoperta esclusiva

Catasto Fabbricati, Comune di Granze (PD)

- **foglio 3, particella 233, subalterno 7**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, BCNC.

Catasto Terreni, Comune di Granze (PD)

- **foglio 3, particella 233**, qualità ente urbano, superficie catastale 530 mq.

**Confini per tutto il lotto:** Nord particella 234, Est Via Vittorio Alfieri, Sud particella 645, Ovest particella 84.

### 2. Stato di possesso

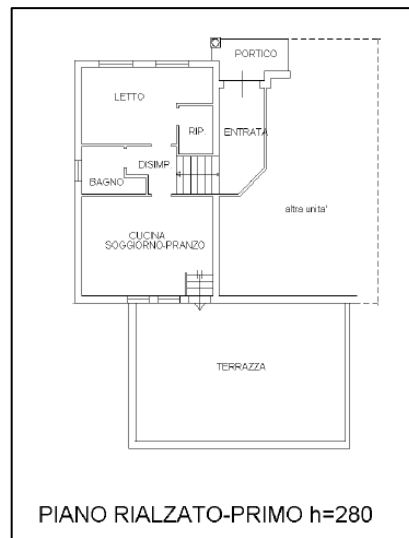
Occupato da XXXXXXXXXX

### 3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 202.937,88

**Valore che si arrotonda ad Euro 203.000,00 (duecentotremila/00)**





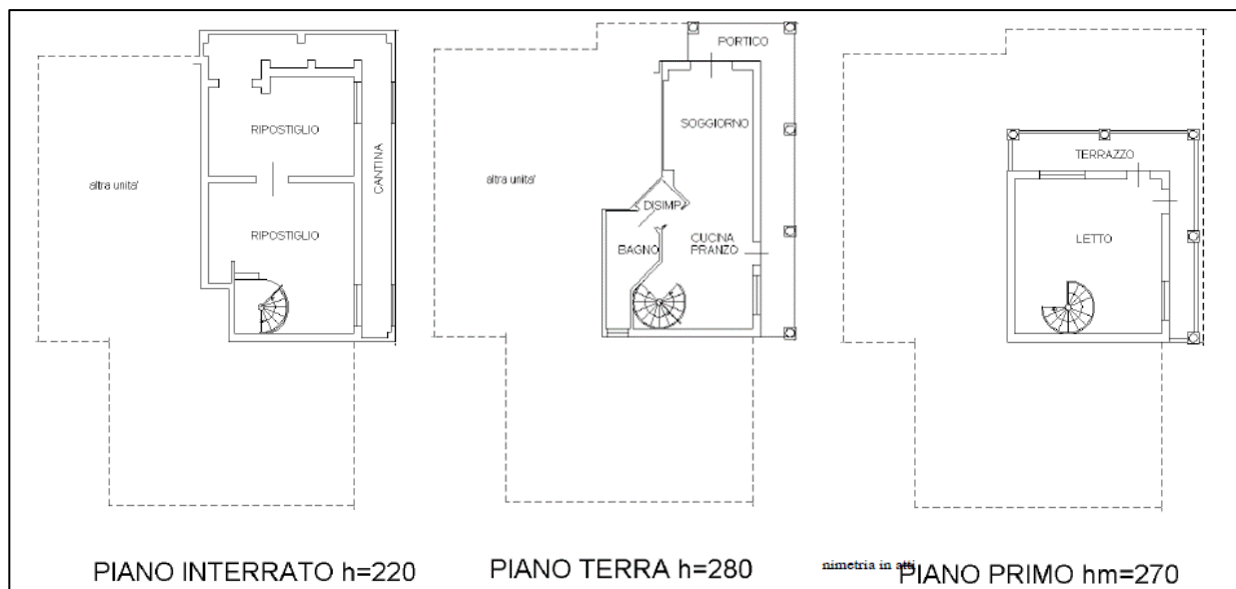
**Planimetria catastale particella 233, subalterno 11** (riproduzione grafica non in scala)

- **foglio 3, particella 233, subalterno 12**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 150 mq- totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita Euro 413,17.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149927 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120558.1/2014);
- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062368 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21044.1/2011);
- variazione nel classamento del 26.05.2006 pratica n. PD0114581 in atti dal 26.05.2006 variazione di classamento (n. 23110.1/2006);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.



**Planimetria catastale particella 233, subalterno 12** (riproduzione grafica non in scala)

**Identificativo corpo: B.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Vittorio Alfieri n. 346, Comune di Granze (PD)**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per 1/1

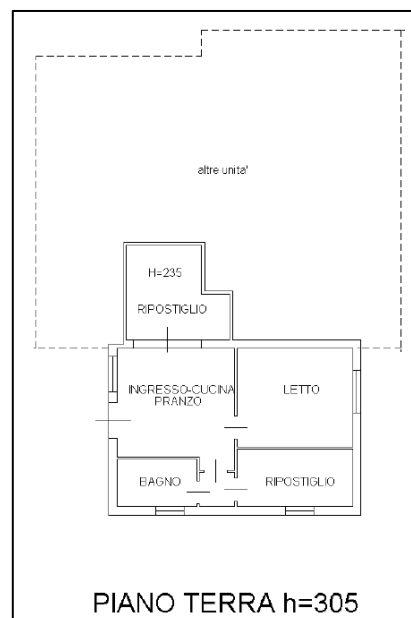
Comune di Granze (PD):

- **foglio 3, particella 233, subalterno 13**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 mq- totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita Euro 289,22.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149928 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120559.1/2014);
- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062370 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21046.1/2011);
- variazione nel classamento del 26.05.2006 pratica n. PD0114581 in atti dal 26.05.2006 variazione di classamento (n. 23110.1/2006);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.



**Planimetria catastale particella 233, subalterno 13 (riproduzione grafica non in scala)**

**Identificativo corpo: C.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Vittorio Alfieri n. 346, Comune di Granze (PD)**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per 1/1

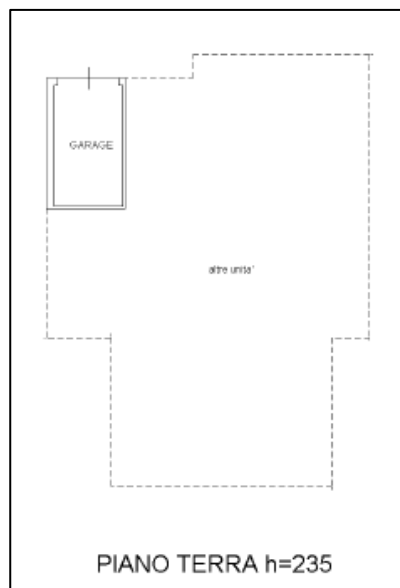
Comune di Granze (PD):

- **foglio 3, particella 233, subalterno 8**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 22,16.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149923 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120554.1/2014);
- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062360 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21036.1/2011);
- variazione nel classamento del 26.05.2006 pratica n. PD0114581 in atti dal 26.05.2006 variazione di classamento (n. 23110.1/2006);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.



**Planimetria catastale particella 233, subalterno 8 (riproduzione grafica non in scala)**

Comune di Granze (PD):

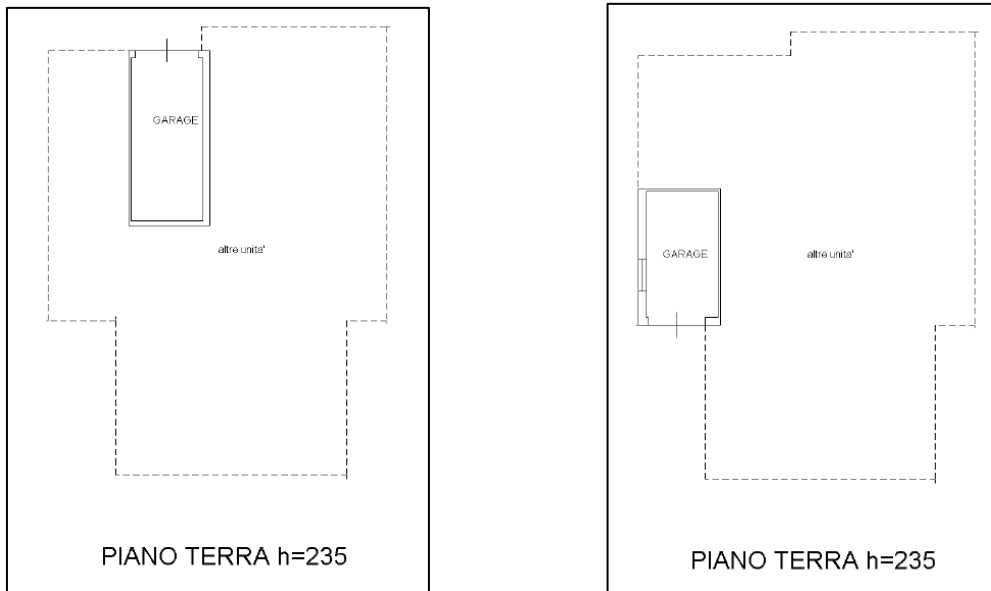
- **foglio 3, particella 233, subalterno 9**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita Euro 28,97.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149924 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120555.1/2014);

- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062362 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21038.1/2011);
- variazione nel classamento del 26.05.2006 pratica n. PD0114581 in atti dal 26.05.2006 variazione di classamento (n. 23110.1/2006);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.



**Planimetria catastale particella 233**

**subalterno 9** (riproduzione grafica non in scala)

**subalterno 10** (riproduzione grafica non in scala)

Comune di Granze (PD):

- **foglio 3, particella 233, subalterno 10**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 22,16.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149925 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120556.1/2014);
- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062364 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21040.1/2011);
- variazione nel classamento del 26.05.2006 pratica n. PD0114581 in atti dal 26.05.2006 variazione di classamento (n. 23110.1/2006);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.

**Identificativo corpo: D.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Area cortiliva di pertinenza di proprietà esclusiva sita in Via Vittorio Alfieri n. 346, Comune di Granze (PD)**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**BENE COMUNE NON CENSIBILE**

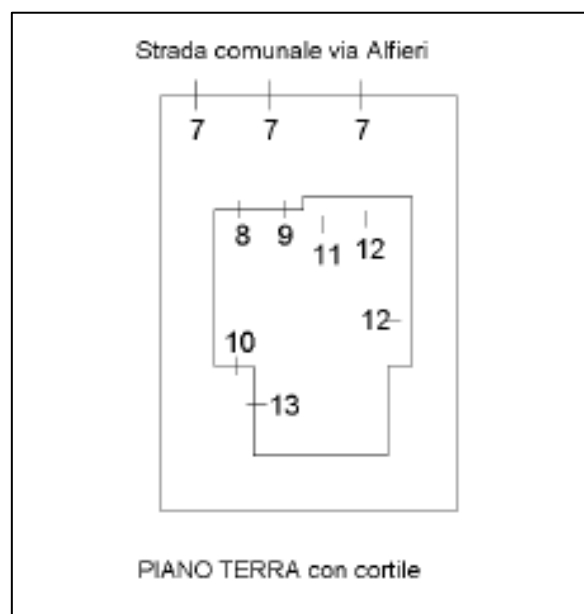
Comune di Granze (PD):

- **foglio 3, particella 233, subalterno 7**, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano T, BCNC.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 22.07.2014 pratica n. PD0149922 in atti dal 22.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 120553.1/2014);
- variazione toponomastica del 17.02.2011 pratica n. PD0062358 in atti dal 17.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 21034.1/2011);
- variazione del 20.04.2006 pratica n. PD0085512 in atti dal 20.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 15929.1/2006).

**Note:** l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 3, 4, 5, 6.



**Elaborato planimetrico particella 233 (riproduzione grafica non in scala)**

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

**AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI**

Comune di Lusia (RO):

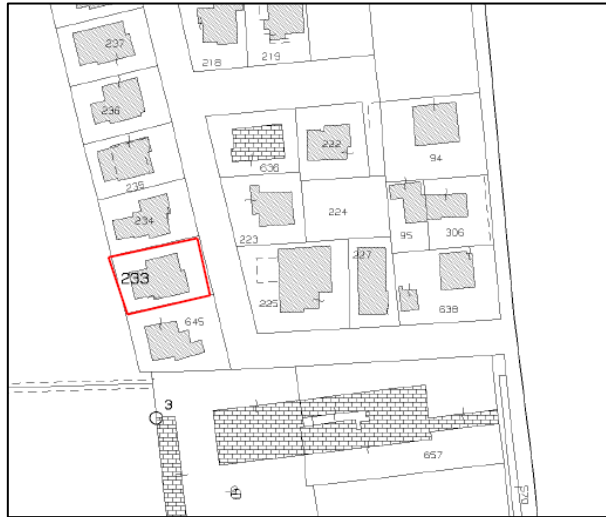
- **foglio 3, particella 233**, qualità ente urbano, superficie catastale 530 mq.

Derivante da:

- tipo mappale del 24.09.1997 in atti dal 20.06.1998 (n. 28245.517/1986);
- variazione del 24.05.1979 in atti dal 24.05.1979 (n. 2);
- frazionamento del 21.06.1974 in atti dal 04.11.1977 (n. 89);
- variazione d'ufficio del 16.03.1973 in atti dal 16.03.1973 (n.173);
- impianto meccanografico del 01.03.1971.

**Confini per tutto il lotto:** Nord particella 234, Est Via Vittorio Alfieri, Sud particella 645, Ovest particella 84.





**Estratto di mappa catastale particella 233 (riproduzione grafica non in scala)**

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio, si sono riscontrate delle modifiche interne ed esterne relative al posizionamento di alcune tramezze, porte e finestre oltre al cambio di destinazione d’uso di alcuni locali, nello specifico:

- corpo A subalterno 12 piano seminterrato, avente destinazione ripostiglio, è utilizzato come taverna;
- corpo A subalterno 11 piano rialzato, presenta sul fronte est due camere da letto, anziché, una sola camera con ripostiglio e il locale “cucina- soggiorno- pranzo”, che è utilizzato come camera da letto;
- corpo B subalterno 13, il locale ripostiglio adiacente all’ingresso è utilizzato come cucina.

Si evidenzia, inoltre, una diversa collocazione delle altezze dei solai:

- corpo A subalterno 12: piano rialzato altezza di 2,84 m, anziché di 2,80 m, piano seminterrato altezza di 2,17 m anziché di 2,20 m;
- corpo A subalterno 11: piano rialzato altezza di 2,78 m, anziché 2,80 m;
- corpo B subalterno 13: piano terra altezza di 2,32 m, anziché 2,35 m nel ripostiglio adiacente all’ingresso. Negli altri locali si rileva un’altezza di 2,98 m, anziché 3.05 m.

**Regolarizzabili mediante**

Allo stato attuale gli immobili risultano essere -anche urbanisticamente- difformi rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia punto 7.1), pertanto ai fini della regolarizzazione edilizia dovrà essere richiesto al Comune di Granze un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. In seguito si potrà provvedere alla regolarizzazione catastale presentando all’Agenzia del Territorio della Provincia di Padova, pratica DOCFA per l’aggiornamento delle planimetrie catastali. Si precisa che i locali posti al piano seminterrato del corpo A subalterno 12 (ripostigli ad uso taverna) e il locale “ingresso-cucina-soggiorno” del subalterno 13 dovranno mantenere la destinazione d’uso indicata nelle pratiche edilizie concessionate (ovvero, ripostigli).

**Spese di regolarizzazione catastale presunte**

Spese tecniche e altri oneri catastali: € 1.500,00

Totale spese di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di abitazione singola e annesso bilocale al piano terra, tre garage e area cortiliva, siti in Comune di Granze (PD).

**Caratteristiche zona:** residenziale del Comune di Granze (PD)

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dal Certificato di Residenza Storico e dal Certificato dello Stato di Famiglia rilasciati alla sottoscritta CTU, dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Granze in data 17.01.2023 prot. n. 0000307, l'immobile risulta essere occupato da [REDACTED]

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Padova- Ufficio Territoriale di Este ha informato la sottoscritta CTU, che dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione e comodati in essere intestati, quali dante causa, relativamente agli immobili pignorati.

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del 05.05.2023 presso la Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

#### 4.1.4 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Este in data 20.01.2011 ai nn. RG 332 – RP 67** a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI sede Roma (RM) CF. 00348170101 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ponzi in data 18.01.2011 al n. 142956/23507.  
Importo ipoteca: € 188.100,00; Importo capitale: € 120.000,00
2. **Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 23.11.2012 ai nn. RG 6014 – RP 831** a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA sede Sant'Elena (PD) CF. 00203610282 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Padova- sez. distaccata in data 15.06.2012 al n. 346/2012.  
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 29.078,59  
Note: tra i documenti correlati è presente l'iscrizione del 19.06.2014 RG 2572 RP 345 ipoteca effettuata in estensione.
3. **Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 05.03.2013 ai nn. RG 1304 – RP 155** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Giudice di Pace in data 03.04.2012 al n. 64.  
Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 2.526,28

Note: tra i documenti correlati è presente l'annotazione del 14.12.2021 RG 7186 RP 1151 cessione dell'ipoteca a favore di [REDACTED]

4. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Este in data 12.08.2016 ai nn. RG 4064 – RP 691** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede Roma (RM) CF. 13756881002 contro [REDACTED] a rogito Equitalia servizi di riscossione spa in data 03.08.2016 al n. 514/9916.  
Importo ipoteca: € 103.923,56; Importo capitale: € 51.961,78
5. **Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 05.06.2018 ai nn. RG 3149 – RP 416** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale in data 24.05.2018 al n. 3523/2018.  
Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 39.431,16

#### 4.2.2 Pignoramenti:

6. **Pignoramento trascritto a Este in data 11.03.2020 ai nn. RG 1322 – RP 831** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09.12.2019 al n. 2936/2019.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data 05.05.2023.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario da ante ventennio ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mele Giuseppe di Stanghella (PD) in data 21.06.1974 rep. n. 45 trascritto a Este in data 21.08.1974 ai nn. RG 2487 – RP 2134.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: licenza edilizia n. 2/1975**

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Presentata in data 11.04.1975

Rilascio in data 11.04.1975

Agibilità in data 12.07.1976

**Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria n. 13/89**

Per lavori: costruzione di un corpo di fabbrica in aderenza al fabbricato di residenza, da adibire a deposito commerciale  
Presentata in data 27.03.1986 prot. n. 800  
Rilascio in data 03.02.1990  
Agibilità in data 28.09.1990

**Numero pratica: DIA n. 50/04**

Per lavori: ristrutturazione edilizia  
Presentata in data 28.09.2004 prot. n. 5234

Note: si evidenzia che all'interno della pratica edilizia, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granze, è presente la richiesta del rilascio del certificato di agibilità (presentata in data 12.12.2005 prot. n. 7034) e la successiva richiesta dell'Ente di integrazione del 20.12.2005 prot. n. 7238, da quanto emerso sono stati presentati tutti i documenti richiesti ad eccezione dell'autorizzazione allo scarico acque reflue Legge n. 152/1999 e la marca da bollo.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili, sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, relative a delle modifiche interne, esterne e forometriche, relative al posizionamento di alcune tramezze, porte e finestre, oltre al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, in particolare:

- subalterno 12 - piano seminterrato- avente destinazione ripostiglio è attualmente utilizzato come taverna;
- subalterno 11 - piano rialzato- presenta sul fronte est due camere da letto, anziché, una sola camera con ripostiglio e il locale cucina- soggiorno- pranzo, che è utilizzato come camera da letto;
- subalterno 13, il locale ripostiglio adiacente all'ingresso è utilizzato come cucina.

Si evidenzia una diversa collocazione delle altezze dei solai:

- corpo A subalterno 12: piano rialzato altezza di 2,84 m, anziché di 2,80 m, piano seminterrato altezza di 2,17 m anziché di 2,20 m;
- corpo A subalterno 11: piano rialzato altezza di 2,78 m, anziché 2,80 m;
- corpo B subalterno 13: piano terra altezza di 2,32 m, anziché 2,35 m nel ripostiglio adiacente all'ingresso. Negli altri locali si rileva un'altezza di 2,98 m, anziché 3.05 m.

Si osserva, inoltre, la realizzazione di una tettoia in legno e ferro sul lato sud dell'abitazione essendo tale elemento non concesso e non regolarizzabile è prevista la sua demolizione.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concesso e dalle indicazioni ricevute dal Tecnico Comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Granze un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

In ordine alla diversa collocazione dei solai, risultano sanabili tutte le altezze essendo le stesse comunque superiori a quelle minime imposte dalla legge o rientranti nella tolleranza 2%.

Si precisa però, che i locali posti al piano seminterrato del corpo A subalterno 12 (ripostigli ad uso taverna) e il locale ripostiglio ad uso cucina del subalterno 13 dovranno mantenere la destinazione d'uso indicata nelle pratiche edilizie concesse (ovvero, ripostigli).

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 4.000,00

Spese di demolizione opere abusive (tettoia, struttura leggera): € 1.000,00

Totale spese di regolarizzazione edilizia presunte: € 5.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, relativa alle variazioni e agli ampliamenti realizzati, si formula ampia riserva, atteso che la stessa (leggasi sanabilità) dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Granze (PD) prot. n. 503/2023 del 24.01.2023, è precisato che il mappale 233, censito al Catasto Terreni, foglio 3 dal Piano degli Interventi (P.I.) risulta compreso *“in zona B/2 zona residenziale di completamento totalmente edificata di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del P.I.; compreso in area idonea di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del P.I.; interno al centro abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del P.I. Che L'area di cui al fg. 3 mappale 233 in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), ..., rientra in zona soggetta a pericolosità idraulica in assenza di mappatura di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato V) del P.G.R.A.”.*

Descrizione: **abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di abitazione sviluppata su tre livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato e un primo piano. Il piano rialzato è costituito dai subalterni 11 e 12 comunicanti tra loro. Il subalterno 11 presenta all'esterno un portico sul fronte est, all'interno un'entrata, tre camere da letto di cui una con accesso ad un'ampia terrazza, disimpegno e un bagno. Il subalterno 12 esternamente presenta un portico sul fronte est e sud (continuo del portico del subalterno 11), internamente è costituito da un bagno, disimpegno e un unico locale composto da soggiorno, cucina pranzo e una scala a chiocciola in legno, che porta al piano seminterrato e al primo piano. Il piano seminterrato è ad uso taverna composto da due locali e una cantina. Il piano primo è costituito da una camera da letto con terrazzo.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

Esso presenta diverse tipologie di pavimentazione: marmo, piastrelle di ceramica, parquet; pareti intonacate e tinteggiate. I bagni hanno pavimentazione e pareti piastrellate e sono dotati di sanitari. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da scuri o tapparelle.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia, l'immobile è dotato di termosifoni per il riscaldamento e di climatizzatori per il raffrescamento.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione piano rialzato e primo	Sup. lorda	150,00	1,00	150,00
Abitazione piano seminterrato	Sup. lorda	73,00	0,50	36,50
Terrazze e portico	Sup. lorda	95,00	0,25	23,75
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>210,25</b>

Descrizione: **abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B**

Trattasi di bilocale situato al piano terra e sul retro, a ovest, del corpo A.

L'immobile si sviluppa su un piano ed è costituito da un ingresso- cucina- pranzo, una camera da letto, un ripostiglio e un bagno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il bagno presenta pavimentazione e pareti piastrellate. I serramenti sono in legno con vetrocamera protetti da tapparelle ed inferriate. L'immobile si trova in medio stato di conservazione, si segnalano alcune macchie di umidità e muffa sulle pareti e infiltrazioni d'acqua attorno ai serramenti.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia, sono presenti dei termosifoni per il riscaldamento.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Bilocale	Sup. lorda	59,00	1,00	59,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>59,00</b>

Descrizione: **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

Trattasi di tre garage posti a nord del corpo A indipendenti tra loro, due con portone d'accesso rivolto verso est e uno con il portone d'accesso rivolto verso ovest. I portoni sono in legno e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Tre garage	Sup. lorda	49,00	0,50	24,50
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>24,50</b>

Descrizione: **area scoperta esclusiva** di cui al punto **D**

Trattasi di area esterna circostante l'intero fabbricato, recintata sui quattro lati. L'accesso carraio e pedonale avviene da via Vittorio Alfieri tramite dei portoni in ferro. L'area esterna è in parte pavimentata e in parte a giardino.

Si nota la presenza di una tettoia in legno e ferro sul lato sud dell'abitazione essendo tale elemento non concessionato e non regolarizzabile è prevista la sua demolizione.

**TABELLA SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta	Sup. lorda	345,00	1,00	345,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>345,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili”*.

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e della scarsa domanda per il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile in oggetto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dagli Uffici Tecnici Comunali, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, Ufficio Tecnico di Granze (PD), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal Notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD) in data 06.05.2020.

## 8.3 Valutazione corpi

Data la particolare conformazione dell'immobile (abitazione-corpo A e bilocale-corpo B sul retro) la sottoscritta CTU non ritiene opportuna la divisione in due lotti dei beni pignorati. **Le unità immobiliari si sovrappongono non consentendo una divisione netta cielo/terra del fabbricato.** Si precisa, inoltre, che un'eventuale divisione, in due lotti, comporterebbe una svalutazione dei beni pignorati attesa la costituzione di servitù o passaggi promiscui (indicativamente riduzione del 25% dal valore di mercato).

### A. Abitazione di tipo civile [A2] €/mq 850,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	210,25	850,00	€ 178.712,50
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 178.712,50</b>

### B. Abitazione di tipo civile [A2] €/mq 765,00

(si è considerata una riduzione del 10% del valore dovuta alla presenza di infiltrazioni d'acqua e muffa)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo B	59,00	765,00	€ 45.135,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 45.135,00</b>

### C. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] €/mq 850,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario(€/mq)	Valore Complessivo
Corpo C	24,50	850,00	€ 20.825,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 20.825,00</b>

**D. Area scoperta esclusiva €/mq 5,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario(€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo D	345,00	5,00	€ 1.725,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 1.725,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	€ 178.712,50
B	Bilocale	€ 45.135,00
C	Garage	€ 20.825,00
D	Area scoperta	€ 1.725,00
<b>Valore complessivo dei beni</b>		<b>€ 246.397,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ - 6.500,00**  
(SPESE PRESUNTE E INDICATIVE)

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 36.959,63**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 202.937,88**

**Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 203.000,00 (duecentotremila/00).**

Data 16.05.2023

L'esperto alla stima  
**Ing. Michela SACCHETTO**  
(documento firmato digitalmente)

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 05.05.2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti