

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.I. dr.ssa Alina Rossato

CAUSA CIVILE N. 6758/2022 R.G.

(prossima udienza: 09.11.2023)

promossa da:



- attore -



contro:

APER



- contumaci -

e contro:

- convenuta -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO.....	3
2. INDAGINI SVOLTE	4
3. PREMESSA	5
4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO	7
4.1. DIRITTO PERIZIATO	7
4.2. UBICAZIONE	7
4.3. QUALITÀ	7
4.4. DITTA INTESTATA.....	7
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	7
4.6. CONFINI.....	8
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
4.8. REGOLARITÀ EDILIZIA	11
4.9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE	12
4.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	12
4.11. VINCOLI IN ESSERE PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO.....	13
4.12. PROVENIENZA.....	14



4.13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	16
4.14. STIMA DEL LOTTO	23
5. VALORE DELLE SINGOLE QUOTE.....	30
6. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO.....	30
7. CONCLUSIONI.....	30
8. ELENCO ALLEGATI.....	32

1. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2313, nominato C.T.U. dal III.mo G.I. dr.ssa Alina Rossato nella controversia in oggetto, dopo aver prestato giuramento in modalità telematica, all'udienza cartolare per il conferimento dell'incarico del 18.05.2023, veniva incaricato di rispondere al **QUESITO** di cui all'ordinanza del 08.03.2023, ossia:

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, effettuate le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei RRII, acquisiti i titoli edilizi relativi all’immobile e gli atti di provenienza, provveda il CTU a:

- ***identificare e descrivere i beni dei quali si chiede la divisione a mezzo di planimetrie e rilievi fotografici, dando specifica indicazione delle quote di cui sono comproprietari i singoli eredi;***
- ***verificare la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità, ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif., indicando, laddove risultassero irregolarità, gli interventi necessari per la regolarizzazione ed il loro costo;***



- *verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto della divisione nel ventennio anteriore alla data dell'inizio delle operazioni peritali;*

- *determinare il valore degli immobili e delle singole quote, specificando, nel caso in cui l'immobile o la singola quota siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore dell'immobile medesimo o della suddetta quota;*

- *stabilire se i beni oggetto di divisione sia o meno divisibile ex art. 720 c.c. e, in caso affermativo, predisporre uno o più progetti divisionali in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, indicando gli eventuali conguagli in denaro;*

- *ove i beni immobili non siano comodamente divisibili, il CTU dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato del compendio, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata".*

Il G.I. assegnava al C.T.U. termine di 90 gg. per il deposito della relazione, delle osservazioni e di una sintetica valutazione sulle stesse.

Il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26.05.2023 alle ore 9,30, con convocazione degli eventuali CC. TT.PP. in via telematica. Tuttavia, alcun consulente veniva nominato dalle parti costituite.

Previa autorizzazione del G.I., il C.T.U. ritirava i fascicoli di causa.

2. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

-si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare



- catastalmente i beni oggetto di stima;
 - si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galzignano Terme (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
 - si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 20 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte necessari per l'espletamento dell'incarico.

* * * * *

3. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e



l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;

3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

Dall'esame degli atti della procedura e dagli accertamenti effettuati è emerso che i beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Galzignano Terme (PD), al civico n. 13 di via Giuseppe Verdi. Trattasi della **piena proprietà** della porzione ovest da cielo a terra di una bifamiliare innalzata su due livelli, dotata di garage e scoperto esclusivo su tre lati. Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno



LOTTO UNICO.

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.2. UBICAZIONE

Comune di Galzignano Terme (PD), via Giuseppe Verdi n. 13 [clicca qui](#).

4.3. QUALITÀ

Porzione ovest da cielo a terra di una bifamiliare innalzata su due livelli, dotata di garage e scoperto esclusivo su tre lati.

4.4. DITTA INTESTATA

-

diritto: proprietaria per la quota indivisa di ½;

-

diritto: proprietaria per la quota indivisa di ½.

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Fg. 7:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
554	1	Via Porto Piano T-1	A/2	U	7,5 vani	163 m ²	Euro: 503,55
554	2	Via Porto Piano T	C/6	U	23 m ²	23 m ²	Euro: 42,76

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: nn. 3-4).

Costituente il fabbricato eretto sull'area censita al:

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme (PD), Fg. 7, part. 554 di are 04.50,

ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile: all. n. 6).

Fanno parte del lotto inoltre,

- la **piena proprietà del piccolo appezzamento di terreno** censito al Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme (PD), Fg. 7, part. 595 di are 00.20, accessorio (cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile: all. n. 7);
- le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

4.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in senso orario partendo da nord secondo il catasto terreni): mapp.li 596 – 588 – 582 – 580 – 594 stesso Comune e Foglio, via G. Verdi.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi della porzione ovest da cielo a terra di un fabbricato di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, dotata di garage e scoperto esclusivo su tre lati, ubicata a breve distanza del centro del Comune di Galzignano Terme, al civico n. 13 di via Giuseppe Verdi. Il lotto è inserito in un contesto geografico completamente urbanizzato che fornisce un chiaro esempio di espansione residenziale a ridosso del centro paesano operata seconda metà dello scorso secolo, mediante l'edificazione di un quartiere di edilizia economica popolare composto da sette fabbricati della stessa tipologia.

I beni sono situati in una buona posizione, ad est del centro cittadino da cui distano



poche centinaia di metri, percorribili da via Porto, denominazione locale della SP 25 che collega il centro di Galzignano Terme con il vicino Comune di Battaglia Terme, ove avviene l'immissione nella principale SS 16 Adriatica.

Il corpo di fabbrica si distanzia dalla viabilità grazie all'addizione di uno spazio scoperto sviluppato su tre lati (nord, ovest e sud), completamente recintato, sistemato prevalentemente a giardino ed a camminamenti pedonali e carraio.

Nell'alzato, come nella pianta delle sette costruzioni che compongono l'intera lottizzazione denominata "Leonardo da Vinci", è leggibile l'applicazione di un modulo compositivo, perfettamente simmetrico corrispondente ciascuno a due unità abitative, sviluppate su due livelli, in cui al terreno (avente un'altezza minore rispetto a quello successivo) sono presenti i locali accessori e di servizio, oltre all'autorimessa, mentre quelli abitabili sono tutti al primo piano. L'ingresso carraio dalla pubblica via del presente lotto è posto ad ovest, mentre quello pedonale è posizionato a sud, attraverso un percorso pedonale ortogonale a via Verdi. Entrambi gli accessi introducono nello scoperto esclusivo di complessivi mq 330,00 circa (foto n. 4).

Il fabbricato, rispecchia la tipologia edilizia del periodo di costruzione: struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile (foto nn. 1-2-3).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

p. terra: ampio portico di complessivi mq 36,50 circa (foto nn. 5-6), ingresso con rampa di scale per l'accesso al livello superiore (foto n. 7), taverna (foto n. 8), disimpegno che conduce ad un bagno o all'autorimessa (foto n. 9), oltre la centrale termica accessibile solamente dall'esterno, il tutto per una superficie lorda



complessiva di mq 55,70 circa, più l'**autorimessa** contenente un posto auto e dotata di illuminazione naturale, che si articola su una superficie lorda complessiva di mq 26,50 circa (foto n. 10);

p. primo: disimpegno (foto n. 11), cucina (foto n. 12), soggiorno-pranzo (foto nn. 13-14), tre camere (foto nn. 15-16-17), un bagno (foto 18), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 114,50 circa, più due terrazze una sul lato nord ed una di maggiore dimensioni su quello sud (foto n. 19) di complessivi mq 10,90 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: monocottura (tutta l'abitazione) klinker coeve (terrazze ed autorimessa);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: di tipo semplice in legno con scuri in legno;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, il tutto risalente al periodo di costruzione;

impianto di riscaldamento: caldaia a basamento ubicata nell'apposito locale al p. terra funzionante a gas metano, corpi scaldanti in ferro;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina e rubinetteria di tipo tradizionale per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

impianto di condizionamento: costituito da uno split posto nel disimpegno al p. primo.

IN MERITO, si evidenzia che lo scrivente non ha verificato la corretta funzionalità dell'apparato impiantistico.

* * * * *



L'appezzamento di terreno identificato col mapp. 595, è adiacente al mapp. 554 sul lato ovest per tutta la sua lunghezza; si articola su una superficie catastale di mq 20 e costituisce di fatto una porzione di viabilità.

Lo stato generale si è presentato carente di manutenzione ordinaria e straordinaria, in una condizione di perdurante trascuratezza. Sarebbero inoltre consigliabili lavori di adeguamento impiantistico, oltre alla sostituzione dei serramenti esterni.

4.8. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni ed infine, dell'art. 35 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e da quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che il fabbricato a cui appartiene il presente lotto è parte di un intervento P.E.E.P. disciplinato in via principale dalla "Convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71" n. 39251 di rep. del 24.07.1976 a rogito notaio Luigi Pietrogrande di Monselice (cfr. all. n. 8), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 12.08.1976 ai nn. 12184/9657;
- che il fabbricato contenente il presente lotto è stato edificato in forza di L.E. n. 363 prot. 2287 del 29.08.1975 (cfr. all. n. 9) e successive varianti in corso d'opera L.E. n. 384 prot. 187/1976 del 25.02.1976 (cfr. all. n. 10), C.E. n. 30 del 10.07.1978 (cfr. all. n. 11);
- che successivamente veniva rilasciato il relativo permesso di abitabilità n. 187/384/76 del 08.08.1978 (cfr. all. n. 12);
- che veniva infine rilasciata C.E. n. 65 del 18.09.1979 per la costruzione di

recinzioni e viabilità interna all'area di proprietà della Cooperativa "Leonardo da Vinci" (cfr. all. n. 13);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emersa la presenza di una pompeiana eretta in superfetazione al portico su lato ovest del fabbricato (foto n. 20), priva di alcun titolo legittimante, per la quale, essendo facilmente rimovibile, in detta sede se ne considererà l'eliminazione. Per tale incombenza si quantificano forfettariamente € 1.000,00.

4.9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Nella planimetria catastale rappresentante l'abitazione (mapp. 554 sub. 1), il soggiorno è erroneamente rappresentato solo con una finestra, mentre sia lo stato di fatto che quello autorizzato ne sono presenti due. L'elaborato andrà pertanto aggiornato per la conformità catastale. Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 1.000,00 oltre accessori di legge.

4.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Galzignano Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del relativo Piano degli Interventi (P.I.), secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T. il lotto in oggetto ricade (cfr. C.D.U.: all. n. 14, stralcio Tav. del P.I.: all. n. 15 e stralcio N.T.O. del P.I.: all. n. 16):

- **mapp. 554** in "**Z.O. B/9 Parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente edificate**" disciplinato principalmente dall'art. 11 delle relative N.T.O.;
- **mapp. 595** in **Viabilità** disciplinato principalmente dall'art. 20 delle relative N.T.O..

4.11. VINCOLI IN ESSERE PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO

Nella citata ed allegata "Convenzione per la cessione in proprietà di aree P.E.E.P.", vengono, tra l'altro, definite le seguenti modalità per il trasferimento degli alloggi (cfr. sempre all. n. 8), riprese anche nell'atto di provenienza.

Punto 2, pag. 10: l'alloggio costruito su aree cedute in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio dell'abitabilità;

Punto 3, pagg. 10-11: decorsi dieci anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'Ufficio tecnico Erariale tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui insiste, determinato ai sensi dell'articolo 16 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario;

Punto 4, pag. 11: decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto che verrà stabilito, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente Ufficio del Registro che provvede a versarlo al Comune.

***** **

A seguito di quanto innanzi riportato, sancito dalla Convenzione, il sottoscritto ha



effettuato ulteriori accertamenti con gli Uffici preposti del Comune di Galzignano Terme, da cui è emerso:

- che nonostante siano ampiamente decorsi vent'anni dalla data del rilascio dell'abitabilità, ad oggi il presente lotto non è ancora stato svincolato, pertanto nello stato attuale non può essere immesso liberamente nel mercato immobiliare;
- che le modalità per lo svincolo degli alloggi indicate nella Convenzione sono da ritenersi superate da quanto stabilito dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98;
- che il costo da sostenere per lo svincolo del presente lotto all'anno 2020 è pari ad € 10.000,00 circa (vedi comunicazione del 30.10.2020 del Comune di Galzignano, nella quale informa a soggetti interessati l'importo da versare relativo allo svincolo di un alloggio facente parte della medesima lottizzazione P.E.E.P. di quella oggetto di stima: cfr. all. n. 17);
- che attualizzando al 2023, al suddetto costo, si può supporre un incremento pari al 30%, ipotizzando una spesa pari ad € 13.000,00 circa;
- che una volta corrisposto l'importo (ovviamente determinato dal Comune di Galzignano Terme), il lotto potrà ritenersi svincolato ed essere immesso liberamente nel mercato immobiliare.

4.12. PROVENIENZA

Al ventennio erano proprietari esclusivi del presente lotto in regime di comunione legale dei beni i sig.ri:



essendo loro pervenuti dalla

con ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA n. 10449 di rep. del 12.03.1988 a rogito notaio Giorgio di Sante di Este (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 12.04.1988 ai nn. 9340/6482 (cfr. all. n. 18).

Successivamente il giorno 14.06.2008 decedeva la signora e la sua quota di $\frac{1}{2}$ dei beni veniva trasferita per Successione legittima ai sig.ri:

i quali ereditavano la quota indivisa di $\frac{1}{6}$ ciascuno, giusta Denuncia di Successione registrata ad Este (PD) il 05.06.2009 al n. 557 Vol. 2009/9, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 14.07.2009 ai nn. 27213/15395 (cfr. all. n. 19).

Con atto n. 666 di rep. del 20.03.2015 a rogito notaio Andra Busato di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 25.03.2015 ai nn. 8751/6146 (cfr. all. n. 20), i signori accettavano tacitamente la suddetta eredità.

Infine, a seguito della morte del sig. avvenuta il giorno la sua quota indivisa di $\frac{4}{12}$ dei beni veniva trasferita per Successione legittima alle sig.re:

le quali divenivano ciascuna proprietaria per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, giusta Denuncia di Successione registrata ad Este (PD) il 29.05.2018 al n. 31742 Vol. 88888/18, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 31.05.2018 ai nn. 20874/13511 (cfr. all. n. 21).

IN MERITO, si evidenzia che nella Successione sia della madre, sig.ra _____ che del padre, sig. _____, non è indicato l'appezzamento di terreno accessorio identificato al Catasto Terreni, comune di Galzignano Terme (PD), Fg. 7, mapp. 595 di are 00.20 (vedi sempre all. n. 7).

4.13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli dall'ultimo ventennio, gravanti sul lotto aggiornate al 31.07.2023 (cfr. all. da n. 22 a n. 25).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 49900 R.G. e 31943 R.P. del 16.12.2019 (cfr. all. n. 26):

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 15.11.2019 rep. n. 5821

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:



mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;
diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

nn. 32393 R.G. e 20881 R.P. del 30.09.2020 (cfr. all. n. 27):

a favore:

a carico:

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 27.07.2020, n. 88/2020 di rep.
del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:
mapp. 554, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

nn. 9393 R.G. e 6037 R.P. del 10.03.2021 (cfr. all. n. 28):

a favore:

a carico:

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 27.07.2020, n. 88/2020 di rep.
del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:
mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

Unità Neg. 2: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 7:

mapp. 554 di are 04.50;

mapp. 595 di are 00.20;

diritto: non indicato.

nn. 2855 R.G. e 2019 R.P. del 27.01.2023 (cfr. all. n. 29):

a favore:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

titolo: Domanda per divisione giudiziale del 02.11.2022, n. 3936 di rep. del
Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7: mapp.
554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 7:

mapp. 554 di are 04.50;

mapp. 595 di are 00.20;

diritto: non indicato.



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 8752 R.G. e 1428 R.P. del 25.03.2015** (cfr. all. n. 30):a favore:a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

Soggetto 3:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
20.03.2015 n. 666/460 di rep. a rogito notaio Andrea Busato di
Padova per la somma di € 180.000,00, durata di anni 25 e mesi 1;

somma iscritta: complessivamente € 324.000,00

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:
mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;

mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 7:

mapp. 554 di are 04.50;

mapp. 595 di are 00.20;

diritto: piena proprietà.

nn. 20264 R.G. e 3479 R.P. del 28.05.2018 (cfr. all. n. 31):a favore:

Soggetto 1:

Soggetto 2:



a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 16.03.2018 n. 1895/2018 di rep. del Tribunale di Padova per la somma di € 25.880,00;

somma iscritta: complessivamente € 31.180,00;

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:
mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 7:

mapp. 554 di are 04.50;
mapp. 595 di are 00.20;

diritto: proprietà indivisa per la quota di 1/6.

nn. 36550 R.G. e 6817 R.P. del 25.09.2018 (cfr. all. n. 32):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 23.06.2018 n. 1020 di rep. del Tribunale di Rimini per la somma di € 10.612,99;

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00;

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Fg. 7:

mapp. 554 di are 04.50;
mapp. 595 di are 00.20;
diritto: proprietà indivisa per la quota di ½.

nn. 19090 R.G. e 3514 R.P. del 23.06.2020 (cfr. all. n. 33):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 15.06.2020 n. 607/2020 di rep. del Tribunale di Rovigo per la somma di € 50.934,32;

somma iscritta: complessivamente € 55.000,00;

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;
mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;
diritto: proprietà indivisa per la quota di ½.

nn. 21788 R.G. e 3981 R.P. del 09.07.2020 (cfr. all. n. 34):

a favore:

a carico:

Soggetto 1:
Soggetto 2:

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 02.07.2020 n. 3364/2020 di rep. del Tribunale di Padova per la somma di € 50.934,32;

somma iscritta: complessivamente € 55.000,00;

Unità Neg. 1: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;

mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

Unità Neg. 2: Comune di Rovolon (PD), Catasto Terreni:

Fg. 16, mapp. 952 di mq 430;

Fg. 1, mapp. 826;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 3: Comune di Rovolon (PD), Catasto Terreni:

Fg. 16, mapp. 953 di mq 6;

Fg. 16, mapp. 955 di mq 45;

Fg. 16, mapp. 958 di mq 120;

diritto: proprietà per la quota indivisa di 1/5.

nn. 21789 R.G. e 3982 R.P. del 09.07.2020 (cfr. all. n. 35):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 15.06.2020 n.

607/2020 di rep. del Tribunale di Rovigo per la somma di €
50.934,32;

somma iscritta: complessivamente € 55.000,00;

beni colpiti: Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 7:

mapp. 554 sub. n. 1, natura A/2;

mapp. 554 sub. n. 2, natura C/6;

diritto: proprietà indivisa per la quota di ½.

***** **

4.14. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.). All'intero stimato verranno poi detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché quello per lo svincolo da corrispondere al Comune, in modo che i beni possano essere poi immessi tranquillamente nel libero mercato.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni



oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che “il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);

10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (4/5 dei comparabili sono costituiti da porzioni di bifamiliare ed 1/5 costituisce porzione centrale di trifamiliare);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati del Comune al foglio



7, nel periodo fra il 01.01.2022 ed il 01.08.2023 (cfr. all. n. 36).

Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 37). Quelli evidenziati in giallo corrispondono al presente lotto oggetto di valutazione.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 13.05.2022, notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD), repertorio 87682 (cfr. all. n. 38); gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 37;
2. compravendita del 14.06.2022, notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD), repertorio 87795 (cfr. all. n. 39); gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in arancione nell'all. n. 37;
3. compravendita del 26.07.2022, notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD), repertorio 87964 (cfr. all. n. 40); gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 37;
4. compravendita del 27.06.2023, notaio Elena Bressan di Conselve (PD), repertorio 36.404 (cfr. all. n. 41); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 37;
5. compravendita del 03.07.2023, notaio Giorgio Gottardo di Padova, repertorio 70.996 (cfr. all. n. 42); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 37.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:



COMPARABILE	1	2	3	4	5
notaio	Loris Camporese	Loris Camporese	Loris Camporese	Elena Bressan	Giorgio Gottardo
repertorio	87682	87795	87964	36.404	70.996
data atto	13.05.2022	14.06.2022	26.07.2022	27.06.2023	03.07.2023
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via G. Verdi n. 18	via G. Verdi n. 21	via G. Verdi n. 1	via G. Verdi n. 28	via G. Verdi n. 93
Foglio catastale	7	7	7	7	7
mappali	631	588	573	1135	1578
subalterni	1, 2	3, 2	1, 2	2, 3	2, 3, 4
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/7 + C/6
tipologia	Porzione di bifamiliare costituita da p. terra, primo e sottostrada con autorimessa al p.terra e cortile esclusivo	Porzione di bifamiliare costituita da p. terra e primo con autorimessa al p.terra e cortile esclusivo	Porzione di bifamiliare costituita da p. terra e primo con autorimessa al p.terra e cortile esclusivo	Porzione centrale da ciel oa terra di trifamiliare, dotata di garage e scoperto esclusivo	Porzione di bifamiliare costituita da p. terra e primo con soffitta, più autorimessa al p.terra e cortile esclusivo
prezzo vendita	€ 200.000,00	€ 190.000,00	€ 195.000,00	€ 179.000,00	€ 212.000,00
periodo di costruzione	C.E. del 1979 e successiva variante; abitabilità del 1982. S.C.I.A. del 2014 e C.I.L.A. del 2022	L.E. del 1975 e successive varianti; abitabilità del 1978; S.C.I.A. in sanatoria del 2021	L.E. del 1975 e successive varianti; abitabilità del 1978; S.C.I.A. in sanatoria del 2021	C.E. del 1982 e successive varianti, abitabilità del 1986.	C.E. del 1983, C.E. in sanatoria del 1987, ulteriori C.E. del 1987 e variante in sanatoria del 2001. Abitabilità del 2002
vetustà dalla costruzione (anni)	41	45	45	37	36
classe energetica	G	G	G	E	F
superficie omogeneizzata (mq)	194,50	211,00	174,50	185,00	188,50
incidenza €/mq	€ 1.028,28	€ 900,47	€ 1.117,48	€ 967,57	€ 1.124,67

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. tutti i comparabili sono ubicati nella medesima via del presente lotto;
- b. il valore medio tra i cinque comparabili è pari ad € 1.000,00/mq circa;
- c. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.124,67/mq, mentre quello minimo è pari ad € 900,47. Il range tra il minimo ed il massimo è di appena € 220,00 circa;
- d. i comparabili nn. 2 e 3 si riferiscono a due porzioni di bifamiliare facenti parte del medesimo intervento di edilizia economica popolare che ha realizzato anche il lotto oggetto di stima.

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalla planimetria catastale.

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
554	1	A/2	Portico p. terra	36,50	0,35	12,78
			Abitazione p. terra	55,70	0,70	38,99
			Abitazione p. primo	114,50	1,00	114,50
			Terrazze	10,90	0,25	2,73
	2	C/6	Garage p. terra	26,50	0,50	13,25

		Scoperto esclusivo	330,00	0,05	16,50
595		Porzione di viabilità	20,00	0,01	0,20

198,94

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche del bene a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto è costituito da una porzione di bifamiliare dotata di spazi generosi ed ubicata in una zona molto gradevole, nelle vicinanze del centro cittadino ed inoltre è dotata di un piacevole ed ampio scoperto (maggiore appetibilità del bene);
- che versa in uno stato di perdurante trascuratezza e necessita di un adeguamento impiantistico (penalizzazione dell'appetibilità del bene).

STIMA DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 850,00/mq.
 valore unitario massimo: € 1.000,00/mq.
VALORE DELL'INTERO: € 180.000,00.

(diconsì Euro centottantamilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa (€ 1.000,00), catastale (€ 1.000,00), nonché il costo per lo svincolo dalla convenzione urbanistica (€ 13.000,00), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: € 180.000,00 - € 15.000,00 = € 165.000,00.

(diconsi Euro centosessantacinquemilavirgolazero).

5. VALORE DELLE SINGOLE QUOTE

Le sig.re sono comproprietarie ciascuna della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del presente lotto. Il valore di ciascuna quota è pari pertanto ad € 82.500,00.

6. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto è costituito da una porzione da cielo a terra di bifamiliare innalzata su due livelli, dotata di garage e scoperto esclusivo su tre lati. Per soddisfare le quote di diritto delle due comproprietarie (quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuna), sarebbe necessario poter dividere i beni in modo da generare due unità abitative (verosimilmente di pari dimensioni e caratteristiche), con l'aggiunta di una nuova autorimessa.

Tutto ciò non rientra nell'ambito della "comoda divisibilità", in quanto per attuare la suddetta ipotesi sarebbero necessarie consistenti ed invasive opere edili che coinvolgerebbero tutto l'apparato impiantistico, nonché quello strutturale, con importanti costi economici e tempistiche indefinite.

Si ritiene pertanto che il presente lotto debba essere mantenuto indiviso.

7. CONCLUSIONI

In ossequio al necessario e doveroso contraddittorio e come previsto dalla procedura, al termine delle operazioni peritali il C.T.U. inviava la propria relazione alle parti costituite a mezzo PEC, chiedendo eventuali loro memorie e/o osservazioni in merito, che tuttavia non sono pervenute e pertanto si conferma quanto innanzi relazionato.





Con osservanza.

Montegrotto Terme (PD), li 14 agosto 2023



Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



ANPEP



8. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria Catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria Catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa con aree evidenziate;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 Convenzione urbanistica;
- Allegato n. 9 L.E. n. 363 del 29.08.1975;
- Allegato n. 10 L.E. n. 384 del 25.02.1976;
- Allegato n. 11 C.E. n. 30 del 10.07.1978;
- Allegato n. 12 Permesso di abitabilità;
- Allegato n. 13 C.E. n. 65 del 18.09.1979;
- Allegato n. 14 C.D.U.;
- Allegato n. 15 Stralcio Tav. P.I.;
- Allegato n. 16 Stralcio N.T.O. di P.I.;
- Allegato n. 17 Fac simile comunicazione del Comune con quantificazione dell'importo per lo svincolo degli alloggi;
- Allegato n. 18 Provenienza: Trascrizione atto del 1988;
- Allegato n. 19 Provenienza: Trascrizione successione del 2009;
- Allegato n. 20 Provenienza: Trascrizione accettazione eredità;
- Allegato n. 21 Provenienza: Trascrizione successione del 2018;
- Allegato n. 22 Ispez. Ipot
- Allegato n. 23 Ispez. Ipot.

Allegato n. 24 Ispez. Ipot.

Allegato n. 25 Ispez. Ipot.

Allegato n. 26 Trascrizione pignoramento del 2009;

Allegato n. 27 Trascrizione fallimento del 2020;

Allegato n. 28 Trascrizione rettifica fallimento del 2020;

Allegato n. 29 Trascrizione domanda divisione giudiziale 2023;

Allegato n. 30 Iscrizione ipoteca volontaria del 2015;

Allegato n. 31 Iscrizione decreto ingiuntivo del 2018;

Allegato n. 32 Iscrizione decreto ingiuntivo del 2018;

Allegato n. 33 Iscrizione decreto ingiuntivo del 2020;

Allegato n. 34 Iscrizione decreto ingiuntivo del 2020;

Allegato n. 35 Iscrizione decreto ingiuntivo del 2020;

Allegato n. 36 Comparabili: Ispezione ipotecaria Foglio 7;

Allegato n. 37 Estratto di mappa con evidenziati comparabili riscontrati;

Allegato n. 38 Comparabile n. 1: atto del 13.05.2022;

Allegato n. 39 Comparabile n. 2: atto del 14.06.2022;

Allegato n. 40 Comparabile n. 3: atto del 26.07.2022;

Allegato n. 41 Comparabile n. 4: atto del 27.06.2023;

Allegato n. 42 Comparabile n. 5: atto del 03.07.2023.

