

ASTE
GIUDIZIARIE®  TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA  ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima 

Fallimento n. 86/2020
Sentenza del 16.07.2020



Giudice Delegato
Dott.ssa Micol Sabino

APPEP

Curatore

II CTU
Geom. Giuseppe Polignano

ASTE GIUDIZIARIE®
pagina intenzionalmente bianca

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® APEP ASTE GIUDIZIARIE®

Sommario generale

- Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	6
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	9
5. Formalità pregiudizievoli	10
6. Regolarità edilizia	11
7. Valutazione	13
PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....	17



N.B.
Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

ASTE GIUDIZIARIE®
pagina intenzionalmente bianca

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® APEP ASTE GIUDIZIARIE®

Premessa
Il dott. _____, nominato Curatore nel Fallimento della società

ASTE GIUDIZIARIE®

con decreto del 16.07.2020, comunicava con istanza n. 003 del 03.09.2020 al Giudice Delegato Dott.ssa Micol Sabino di aver nominato per la stima immobiliare lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'esperto è stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza QUESITO

Provveda l'esperto ad acquisire i documenti ex art. 567 c.p.c. nonché copia del titolo di provenienza.

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato acquisito il Certificato Ipotecario ventennale n. PD 34437 del 05.03.2021 - documento che si allega - prodotto dalla Conservatoria dei RR. II. di Padova nell'anno 2021 da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia che sono intestati a _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, ovvero il fallimento riguarda la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

Si rileva come _____ sia pervenuta in capo dei beni oggetto della presente stima a seguito di denuncia di successione apertasi in morte di _____ del _____ e successiva accettazione tacita di eredità a seguito di atto a ministero del Notaio Dott. Andrea Busato di Padova rep. 666 racc. 460 del 20.03.2015 - che si allega alla presente - ed in forza di denuncia di successione apertasi in morte di _____ della quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità e non si riscontra, dunque, la continuità nelle trascrizioni.

Tuttavia, è emerso come la richiesta abbia di fatto disposto dei beni oggetto di fallimento perfezionando contratto di locazione con _____

per la durata di anni quattro dal 01.10.2018 al 30.09.2022. Il contratto è stato debitamente

registrato presso l'ufficio Territoriale di Padova con codice identificativo

T5218T00787800MD in data 26.10.2018 al n. 007878 - serie 3T quale locazione di immobile ad uso abitativo.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed al conduttore, concordando con lo stesso le modalità di accesso;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Curatore, dott. _____ ha provveduto a fissare il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente stima, alla Via Verdi civico 13 del Comune di Galzignano Terme ed a comunicarlo al sotto scritto con comunicazione mail in data 02.02.2021.

Il sopralluogo - comprensivo delle consuete operazioni di rilievo - è stato effettuato in data 05.02.2021 alle ore 11:00, alla presenza dell'affittuario.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento); 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.;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

La presente stima interessa un'unità immobiliare, catastalmente censita come abitazione, sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa esclusiva e di un piccolo scoperto, sita in Comune di Galzignano Terme (PD), in Via Verdi, 13 - LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Galzignano Terme (PD):

- Foglio 7 - Particella 554 sub 1, cat. A/2 cl. U, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 163, escluse aree scoperte mq. 153, rendita euro 503.55;
- Foglio 7 - Particella 554 sub 2, cat. C/6 cl. U, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 23, rendita euro 42.73;
- Foglio 7 - Particella 595 accessorio, superficie ca 20.

Beni immobili in capo a
per la quota di ½ di proprietà.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità oggetto di stima si trova in Comune di Galzignano Terme, località Porto, in Via Verdi, civico 13. Ubicata a circa ottocento metri dal centro cittadino, l'abitazione dispone nelle immediate vicinanze di una molteplicità di servizi utili, tra cui il supermercato, la farmacia, il centro parrocchiale, alcuni bar e ristoranti, l'istituto di credito, dei negozi di vendita al dettaglio e gli uffici comunali.

L'edificio di interesse rientra in un insediamento residenziale di edilizia popolare denominato "Leonardo da Vinci", costituito da sette bifamiliari, tra loro gemelle, per complessive quattordici unità abitative, dotate tutte di autorimessa e scoperto esclusivi, edificato per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa, nella seconda metà degli anni settanta. Complessivamente popolano un quartiere molto tranquillo e gradevole.

Trattasi quindi di porzione di bifamiliare, divisa in senso verticale, sviluppata su due livelli fuori terra, il cui accesso avviene, all'altezza del civico 13, tramite una viabilità pedonale ed un vialetto privato lastricato che attraversa il giardino privato.

L'ingresso, posizionato sotto un ampio porticato al piano terreno, si sviluppa in lunghezza ed accompagna ai vani accessori dell'abitazione, una lavanderia di buone dimensioni, utilizzata in realtà come taverna, ed un disimpegno che conduce al servizio igienico del piano terreno. A questo livello, trova altresì posto il locale caldaia, con accesso esclusivamente dall'esterno, posto sul retro dell'edificio.

In fondo all'ingresso si trova il vano scale che porta al livello superiore, dove si trovano la zona giorno, costituita dalla cucina abitabile, con poggiolo che affaccia a nord sul retro dell'abitazione, e dall'ampio soggiorno, il quale affaccia invece a sud con una terrazza di dimensioni maggiori. Si rileva come in questo locale, così come dai progetti depositati in Comune, siano presenti tre finestre ed una portafinestra, nelle planimetrie catastali depositate in data 20.02.1980, invece, risulterebbero solamente due finestre. Di questa modesta difformità si terrà conto in fase di stima.

Un disimpegno centrale rispetto alla pianta dell'edificio, distribuisce infine, le tre camere da letto ed il servizio igienico del secondo livello.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di costruzione e, nel tempo, non hanno subito rilevanti opere di manutenzione, tuttavia l'immobile risulta in buono stato di conservazione, nella media con edifici dell'epoca.

Le fondazioni verosimilmente sono realizzate parte in platea di calcestruzzo e parte in fondazione continua, le strutture in elevazione sono in muratura pesante e parte in pilastri di calcestruzzo armato, mentre la copertura è a falde con tegole ed i solai piani in laterocemento.

A completamento dell'abitazione è presente, al piano terra, l'autorimessa di proprietà.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con vetro singolo e telaio in legno, mentre gli infissi esterni sono costituiti da scuri in legno e, al piano terreno, sono interposte delle inferriate in struttura metallica.

Le pavimentazioni presenti sono in monocottura in tutta l'abitazione, sono però originarie dell'epoca solamente nel servizio igienico del piano primo, in tutti gli altri locali sono stati riqualificati in epoca relativamente recente. I poggioli, così come l'autorimessa, presentano invece pavimentazioni in klinker coeve all'epoca di costruzione.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, hanno subito, nel corso degli anni, ordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'abitazione dispone inoltre di impianto di condizionamento, dotato di uno split nel disimpegno, la cui funzionalità non è stata accertata.

Lo stato di conservazione complessivo dell'abitazione risulta nella media per edifici dell'epoca.

Lo scoperto esclusivo, destinato a giardino, presenta una certa trascuratezza. Si rileva inoltre la presenza di una pompeiana, eretta in superfetazione al portico sul lato ovest dell'abitazione, per la quale non sono presenti titoli abilitativi e che dovrà essere completamente rimossa.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.



In termini di classificazione urbanistica la particella n. 554, foglio n. 7 del Comune di Galzignano Terme (PD), su cui insiste il fabbricato, in base agli atti d'ufficio ai sensi del Piano degli Interventi vigente ricade in Z.O. "B/9" Parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente edificate - art.11 N.T.O., mentre la particella n. 595 del foglio n. 7 del Comune di Galzignano Terme ricade in Viabilità - art. 20 N.T.O.



CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 7: mappale 596, mappale 583, mappale 582, mappale 580, mappale 594, strada identificata nella via Verdi.



Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione, ad eccezione della finestra del soggiorno e della pompeiana nel giardino, come già indicato.

Di queste modifiche se ne terrà conto in fase di stima.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava occupata dal Sig. _____ a seguito di contratto di locazione registrato a Padova al n. 007878 - serie 3T il 26.10.2018.



VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 6'000,00, i quali sono corrisposti in 12 rate mensili di euro 500,00.

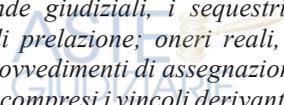
In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Galzignano Terme (PD), valore che si attesta mediamente in euro 4,00 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di affitto presenta una superficie commerciale di circa mq. 176,80, l'importo medio mensile delle unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 710,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 500,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.



4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *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;*



Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di stima e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura fallimentare.

5. Formalità pregiudizievoli QUESITO

- *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;*

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 25.03.2021:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Dott. Andrea Busato rep. 666 racc. 460 del 20.03.2015, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 8752 RG e 1428 RP in data 25.03.2015 a favore di
e contro
gravante sui beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati sezione A foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2 - identificativi precedenti degli immobili - e Catasto Terreni foglio 7 mappali 554 e 595;
- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 1895/2018 del 16.03.2018, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 20264 RG e 3479 RP in data 28.05.2018 a favore di
e contro
gravante la quota di $\frac{1}{6}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2 e Catasto Terreni foglio 7 mappali 554 e 595;
- III. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini rep. 1020 del 23.06.2018, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 36550 RG e 6817 RP in data 25.09.2018 a favore di
e contro
gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2 e Catasto Terreni foglio 7 mappali 554 e 595;
- IV. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo rep. 607/2020 del 15.06.2020, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 19090 RG e 3514 RP in

data 23.06.2020 a favore di

e contro

gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme
Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2;

- V. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo rep. 607/2020 del 15.06.2020, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 21789 RG e 3982 RP in data 09.07.2020 a favore di _____ e contro _____ gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2;

11

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- VI. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. 5821 del 15.11.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 49900 RG e 31943 RP in data 16.12.2019, a favore di _____ contro _____, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2;
- VII. Sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Padova rep. 88/2020 del 27.07.2020, trascritta ai nn.ri 32393 RG e 20881 RP in data 30.09.2020 a favore della _____ e contro _____, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2 e successiva rettifica in data 10.03.2021 trascritta ai nn.ri 9393 RG e 6037 RP in data 10.03.2021 a favore della _____ e contro _____, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in Comune di Galzignano Terme Catasto Fabbricati foglio 7 mappale 554 subalterni 1 e 2 e Catasto Terreni foglio 7 mappali 554 e 595.

Dal 10.03.2021 al 25.03.2021, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano la quota di proprietà di interesse l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia

QUESITO

- *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;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;*
- *in caso di opere abusive, effettui 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'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Galzignano Terme (PD) in data 02.03.2021 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 16.02.2021;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (19.11.2020; 16.12.2020; 05.03.2021; 08.03.2021; 09.03.2021; 10.03.2021; 25.03.2021);

in base alle quali sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia, i quali sono risultati completi e regolari.

Agli atti del Comune di Galzignano Terme (PD) risultano depositate:

- Licenza Edilizia Prot.n. 2287 Prat.n. 363 del 29.08.1975 del Comune di Galzignano Terme a nome di _____ in qualità di Presidente della _____ per la costruzione di sette fabbricati per un totale di quattordici alloggi, nella quale veniva specificata la prescrizione per il nulla osta da parte della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia;
- Licenza Edilizia Prot.n. 187/1976 Prat.n. 384 del 25.02.1976 con parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia espresso con foglio n. 702 del 20.02.1976;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 30 del 10.07.1978 per l'esecuzione di varianti in corso d'opera a progetti di fabbricati per edilizia economica popolare autorizzati con licenza n. 384/76 prot.n. 187;
- Permesso di Abitabilità n. 187/384/76 del 08.08.1978, mediante il quale, visto il verbale dell'ispezione sanitaria del 27.07.1978 e del tecnico comunale del 08.08.1978, visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Veneto n. 702 del 20.02.1976, i sette fabbricati per quattordici alloggi venivano dichiarati abitabili con decorrenza dal 08.08.1978;
- Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza n. 65 del 18.09.1979 a nome di _____, quale presidente della _____ per la costruzione di recinzioni e viabilità interna all'area per i terreni censiti al foglio 7 mappali dal 550 al 557.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galzignano Terme (PD), hanno evidenziato come gli immobili oggetto di esecuzione identificati al Catasto Terreni foglio 7 mappale 554, in base agli atti d'ufficio, secondo le Previsioni del Piano degli Interventi vigente, ricade in Z.O. "B/9" Parti del Territorio destinate principalmente a residenza mappale totalmente edificate - art. 11 N.T.O. ed al foglio 7 mappale 595, in base agli atti d'ufficio secondo le Previsioni del Piano degli Interventi vigente, ricade in Viabilità - art. 20 N.T.O. secondo la pianificazione del P.A.T. adottato con delibera di C.C. n. 53 del 21.12.2012 e successiva delibera di C.C. n. 39 del 13.11.2013, ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 96 del 19.07.2016, nonché del P.I. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 24.07.2019 ed approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 11.12.2019, efficacie dal giorno 03.07.2020. L'Ufficio Tecnico Comunale certifica che gli immobili sopra descritti ricadono all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. 74 del 07.10.1998 a tutela del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - vincolo idrogeologico - vincolo forestale e tutela forestale - polizia idraulica.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede n. 1885 e n. 1886, depositate in data 20.02.1980, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, ad eccezione della finestra del soggiorno e della pompeiana nel giardino, come già indicato.

COMPROPRIETARI

I beni oggetto di stima risultano in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di così come da sentenza dichiarativa di fallimento del 27.07.2020.

La rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà risulta intestata a

7. Valutazione QUESITO

- 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 stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;
- il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, 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;
- il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: 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; 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 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.

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del marzo 2021;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2020 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotta il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN VIA VERDI, 13 - GALZIGNANO TERME (PD)

foglio 7 mappale 554 sub. 1 abitazione (cat. A/2)

Piano Terra

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Ingresso	mq.	17,44	50%	8,72
Disimpegno	mq.	6,92	50%	3,46
Servizio igienico	mq.	3,69	50%	1,85
Lavanderia	mq.	15,96	50%	7,98
Locale caldaia	mq.	6,88	50%	3,44
Portico	mq.	30,31	30%	9,09

Piano Primo

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Cucina	mq.	14,95	100%	14,95
Poggiolo Cucina	mq.	2,94	30%	0,88
Soggiorno	mq.	37,58	100%	37,58
Poggiolo Soggiorno	mq.	9,00	30%	2,70
Disimpegno	mq.	12,02	100%	12,02
Camera	mq.	12,08	100%	12,08
Camera	mq.	16,47	100%	16,47
Camera	mq.	19,77	100%	19,77
Servizio igienico	mq.	6,31	100%	6,31
Scoperto esclusivo (comprensivo del mappale 595)	mq.	338,00	2%	6,76

Totale superficie abitazione ragguagliata mq. 164,06

foglio 7 mappale 554 sub. 2 autorimessa (cat. C/6)

Autorimessa	mq.	25,51	100%	25,51
--------------------	-----	-------	------	-------

Totale superficie autorimessa ragguagliata mq. 25,51

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione (sub. 1)	164,06	€	860,00	= €	141.091,60
Autorimessa (sub. 2)	25,51	€	450,00	= €	11.479,50
	Valore complessivo immobili	€			152.571,10

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;
- rimozione e smaltimento della pompeiana;
- pratica DOCFA per adeguamento delle planimetrie catastali allo stato concessionato (inserimento della finestra)

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo".

16

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore adeguato
€ 152.571,10	-15%	= -€ 22.885,67	= € 129.685,44
Valore adeguato	Rimozione pompeiana	DOCFA	Valore finale
€ 129.685,44	€ 500,00	€ 800,00	= 128.385,44 €

Alla luce di quanto sopra descritto, in considerazione che la quota di proprietà oggetto della presente stima si attesta alla quota di 1/2, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 64'000,00 (euro sessantaquattromila,00)**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Essendo inoltre presente un Attestato di Prestazione Energetica con Cod. 45037/2013 emesso in data 12.09.2013 - documento che si allega - lo stesso è ancora in corso di validità.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il venticinque marzo duemilaventuno.

Geom. Giuseppe Polignano