

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386

e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it

C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

E.I. N. 204/2023

(Prossima Udienza: 16/04/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 24/06/2023, cron. n. 3764 Atti Giudiziari
Padova, trascritto il 24/07/2023 ai nn. 27868/19829.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 22/09/2023, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 26/09/2023 del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del **QUESITO** standard per procedure esecutive.

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 5
6-LOTTO UNICO	pag. 6
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 6
6.7-Descrizione del lotto	pag. 6
6.8-Occupazione	pag. 8
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 8
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 9
6.11-caratteristiche energetiche	pag. 10
6.12-Provenienza	pag. 10
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 10
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 11
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 11
9-Documentazione allegata	pag. 13



1 - INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'angelo di Piove di Sacco per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
 - eseguiva il sopralluogo in data 05/03/2024, in accordo con il debitore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 18 stampe;
 - effettuava 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 rendeva necessario un colloquio con l'ufficio tecnico del comune per le difformità riscontrate tra stato di fatto e documentazione amministrativa,
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.
- Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



**2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis.. "i seguenti immobili, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza di piene proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, dei Sig.ri coniugati fra loro in regime di comunione legale dei beni, meglio censiti al N.C.E.U. del predetto Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco al: (1) foglio 2, mapp. 1140 sub. 2, Via Cavalletto - Piano T, classe 2, Cat. A/2, 5 vani, rendita 503,55 Euro, (2) foglio 2, mapp. 1140 sub. 3, Via Cavalletto - Piano T, classe 2, Cat. C/6, 18 mq, rendita 39,97 Euro, (3) foglio 2, mapp. 1140 sub. 1, Via Cavalletto - Cat. E- piano T - bene comune non censibile Il tutto salvo errore e come meglio in fatto".

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), località Celeseo. Trattasi della piena proprietà di porzione di testa di un fabbricato costituito da tre unità residenziali a schiera, la porzione in oggetto è su un piano fuori terra con accesso e giardino esclusivo, in via Cavalletto n. 11/A.

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

**4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI
BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON
RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:**

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova **non sono emerse discordanze** con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento;

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune



di Sant'Angelo di Piove di Sacco, **sono emerse discordanze** tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").



5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 31/07/2023, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:

-

6.3-UBICAZIONE: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, località Celeseo, via cavalletto n. 11/A.

6.4-QUALITÀ: porzione di testa di un fabbricato costituito da tre unità residenziali a schiera, la porzione in oggetto è su un piano fuori terra (superficie coperta di mq 140 circa) con accesso e giardino esclusivo.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Fg. 2°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
1140	2	via Cavalletto	A/2	2	5 vani	m ² 111	T	€ 503,55
1140	2	via Cavalletto	C/6	2	18 m ²	m ² 21	T	€ 39,97

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 2-3);
fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Fg. 2°, mapp. 1140 di are 06.79, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 4 e, visura storica per immobile: all. n. 5).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117

C.C. ed in particolare:

il sub. 1: B.C.N.C. ai subb. 2 e 3 - cortile

6.6-CONFINI:

da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 389, 392, 66, 1266, 984 stesso Comune e Foglio.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷18.



Ubicazione del fabbricato: ubicato nel comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, località Celeseo, frazione a nord del centro comunale, via cavalletto n. 11/A (foto nn. 1-2).

Descrizione generale: trattasi di ex fabbricato rurale, ristrutturato ed ampliato nel 2005 con costituzione di una nuova unità residenziale sul lato est del vecchio fabbricato, unità oggetto della presente procedura, con accesso pedonale e carraio e cortile esclusivo (foto nn. 3÷8).

L'unità risulta edificata con tecniche e materiali tradizionali: struttura portante in muratura e solai in laterocemento, tetto in legno con manto in tegole, pluviali e grondaie in rame.

L'area esterna è in parte pavimentata e in parte a verde, nell'angolo nord-ovest è presente una casetta in legno (foto n. 5 e n. 8).

Il lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in acciaio e siepe posta all'interno del lotto.

COMPOSIZIONE:

stato attuale: l'unità residenziale presenta ad oggi la seguente composizione:

cucina (foto n. 9), soggiorno con soppalco (foto n. 10), camera/studio (foto n. 11), bagno/lavanderia (foto n. 12), corridoio/disimpegno (foto n. 13), bagno (foto n. 14), due camere da letto per una superficie lorda di mq 130 circa più un portico (foto n. 6) sul lato sud di mq 10 circa;

stato autorizzato: come relazionato nel successivo paragrafo "regolarità edilizia", si precisa che lo stato autorizzato dell'immobile, che dovrà essere ripristinato, è così composto: autorimessa (attuale cucina), soggiorno, cucina (attuale camera/studio), bagno/lavanderia, disimpegno, due camere e bagno.

È presente sul lato est una tettoia (foto n. 3 e n. 6) che dovrà anch'essa essere rimossa.

L'alloggio presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI nuovi

- pavimenti: ceramica e parquet;
- rivestimenti: intonaco, ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera e persiane in legno, sono presenti le zanzariere;
- porte interne: in legno; porta d'accesso di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento: caldaia murale a gas in mobiletto esterno (foto n. 15); presenza di pompa di calore con due unità interne, zona giorno e zona notte e unità esterne su parete nord (foto n. 16);



- impianto elettrico: a norma; l'elettricità è fornita da impianto fotovoltaico posto sulla falda sud del tetto (foto nn. 17-18)
- impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca di costruzione dell'immobile.
- impianto di condizionamento.

6.8-OCCUPAZIONE:

Le unità sono occupate dai debitori.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- l'intero complesso di cui il lotto fa parte è stato edificato prima del 01/09/1967;
- in data 22/03/1991 è stata rilasciata Concessione in sanatoria ai sensi L. 47/85 pratica n. 801, prot. gen. 7378/86 (cfr. all. n. 6);
- le unità in oggetto vengono edificate con Permesso di Costruire n. 3653, prot. n. 6468/05, rilasciato il 19/12/2005, per *"Ampliamento per ottenere una seconda unità abitativa e ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario dell'esistente fabbricato residenziale"* (cfr. all. n. 7);
- in data 06/07/2006 viene presentata DIA n. 06D/072 per *"realizzazione recinzione e variante in corso d'opera al P.d.C n. 3653/2005 per modifiche interne, prospettiche e forometriche"* (cfr. all. n. 8);
- successivamente viene presentata dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità in data 04/12/2006, prot. n. 11005, limitata alla proprietà di (cfr. all. n. 9).
- dal confronto tra stato di fatto e quanto concesso risultano alcune difformità, pertanto, il lotto **non è regolare dal punto di vista amministrativo**;
- tali difformità consistono in
 1. cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in locale abitativo (cucina);
 2. altezza media soggiorno m. 4,50 con presenza di soppalco;
 3. tettoia lato est a confine con altre proprietà;
- a seguito di colloquio con il tecnico Edilizia Privata del Comune di Sant'Angelo di Piove di

Sacco, si è concluso che tali difformità non sono sanabili; precisamente:

- il cambio di destinazione d'uso del locale autorimessa a cucina e l'altezza maggiore del soggiorno con relativo soppalco diversa da quanto autorizzato hanno comportato aumento di volume e di superficie, aumento non previsto dalla destinazione urbanistica dell'area sia all'epoca di edificazione del fabbricato (2005) sia ad oggi;
- la tettoia non rispetta le distanze dai confini;

pertanto, dovranno essere ripristinati i luoghi come da progetto autorizzato; precisamente: ripristino del locale autorimessa con spostamento della cucina dove previsto dal progetto, esecuzione di solaio nel locale soggiorno ad un'altezza di m. 2,70, smontaggio della tettoia. Si prevede una spesa a forfait per il ripristino dei luoghi di € 15.000,00, spesa di cui si terrà conto nella stima.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie corrispondono allo stato autorizzato, pertanto, ripristinati i luoghi le planimetrie risulteranno conformi.

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi approvato del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco l'area in oggetto è classificata in Z.T.O. C1 - zona residenziale di completamento per la quale valgono le norme di cui all'art. 46 delle N.T.O..

Secondo il P.A.T. l'area rientra nelle zone di Centri abitati per le quali valgono le norme di cui all'art. 63 delle N.T.O. del P.A.T..

Secondo il P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) l'area è compresa tra le aree a pericolosità idraulica moderata (P1) per le quali valgono le norme di cui all'art. 25 delle N.T.O. (cfr. all. n. 10).

Si precisa, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe energetica "C".

6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto al sig. _____ per i diritti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge _____ che non è intervenuta in atto, con atto di compravendita del 23/05/2005 n. 51117/16149 di rep. a rogito Notaio Fatigati Diomede di Padova, ivi trascritto il 14/06/2005 ai nn. 27377/15289, dal sig.

Il sig. _____ era proprietaria del terreno su cui sorge il lotto da prima del ventennio.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 12)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 27868 R.G. e 19829 R.P. del 24 luglio 2023

a favore:

titolo: pignoramento immobili notificato il 24/06/2023, cron. n. 3764 di rep. Atti Giudiziari

- Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

nn. 10962 R.G. e 7853 R.P. del 29 marzo 2012 (cfr. all. n. 13)

a favore e contro:



titolo: costituzione di Fondo patrimoniale del 22/03/2012 n. 101001/21327 di rep. notaio

Fabrizio Pierantoni di Padova,

beni colpiti: quelli della presente procedura.

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 30036 R.G. e 7779 R.P. dell'1 giugno 2006 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo del 05/05/2006 n. 53396/17375 di rep. notaio Fatigati Diomede per la somma di € 120.000,00 e la durata di 15 anni;

somma complessiva iscritta: € 240.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

nn. 6351 R.G. e 845 R.P. 22/02/2012 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo del 16/02/2012 n. 36287/10114 di rep. notaio Nicoletta Spina di Padova, per la somma di € 62.342,40 e la durata di 15 anni 1 mese e 14 giorni;

somma complessiva iscritta: € 124.684,80;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale 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 vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili (normale): €/mq 840÷1.000

Borsino immobiliare: abitazione in 1° fascia: €/mq 882÷1.068

Immobiliare.it: zona centrale: valutazione media €/mq 1.665 (min € 325 - max 2.127)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

superficie commerciale:

- alloggio:	mq 110,00 × 1.00 =	mq 110,00
- autorimessa:	mq 20,00 × 0.70 =	mq 14,00
- portico:	mq 10,00 × 0,25 =	mq 2,50
- cortile esclusivo:	mq 539,00 × 0.02 =	<u>mq 10,78</u>

sommano: mq 137,28

arrotondabili a **mq 138,00**

valutazione unitaria: €/mq 1.100,00

stima: mq 138,00 × €/mq 1.1100,00 =

a detrarre:

spesa prevista per il ripristino dei luoghi

Stima del lotto

€ 151.800,00

€ 15.000,00

€ 136.800,00

(diconsi Euro centotrentaseimilaottocentovirgolazero)

ulteriore riduzione del 10% circa per assenza di garanzia per vizi

(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto)

- € 13.800,00

restano

€ 123.000,00

(diconsi Euro centoventitremilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 15 marzo 2024

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: CARMELA
TEODOLINA GARASTO
Data: 15/03/2024 11:15:49

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷18

ALL. N. 1: elaborato planimetrico e elenco subalterni

ALL. NN. 2-3 visure storiche per immobile e planimetrie catastali

ALL. N. 3: estratto di mappa;

ALL. N. 4: visura storica ai terreni;

ALL. NN. 5÷9: Regolarità edilizia;

ALL. N. 10: Stralcio tavola Piano degli Interventi

ALL. N. 11: atto di provenienza dei beni

ALL. N. 12: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data
del 13 marzo 2023

ALL. N. 13: trascrizione costituzione fondo patrimoniale