



TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 22/2024



G.E. Dr.ssa Paola Rossi



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA



Tecnico incaricato
arch. Monica Franchi



BENE IN ANGUILLARA VENETA (PD)
via Asilo n. 17 - 19**0. PREMESSA**

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 01/05/2024, prestava giuramento in via telematica secondo la formula di rito in data 03/05/2024, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

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

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

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

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

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

La sottoscritta depositava la Relazione di Stima presso il P.C.T. in data 30/10/2024 e, a seguito di Osservazioni ricevute con mail PEC in data 06/11/2024 dall' _____ legale del creditore precedente, la sottoscritta integrava e sostituiva la Relazione precedentemente depositata, con deposito presso il PCT in data 12/11/2024.

Con ordinanza in data 13/03/2025 l'Ill.mo Giudice chiedeva alla sottoscritta di chiarire i seguenti punti:

- i) qual è la consistenza dei beni non oggetto di ipoteca sui quali insiste il diritto di abitazione;
- ii) qual è il loro attuale utilizzo;
- iii) se vi è la possibilità di una vendita separata rispetto agli altri beni;
- iv) qual è l'incidenza sul valore dei beni dell'eventuale opponibilità del diritto di abitazione su parte degli stessi.

Si riportano di seguito i chiarimenti da parte della sottoscritta CTU.

I - VERIFICARE LA CONSISTENZA DEI BENI NON OGGETTO DI IPOTECA SUI QUALI INSISTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE

a) In data 25/02/2008 veniva stipulato un Contratto di mutuo ipotecario rep. n. 42574, Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), iscritto a Padova il 29/02/2009 ai nr. Gen./part. 9022/2041, sui beni così descritti:

N.C.E.U. – Comune di Anguillara Veneta (PD):

- Sez. A – Foglio 15 – mappali

1118 – sub. 2 – via Asilo – piano Terra – categoria C/6 – classe 1 – mq. 22,00 – Rendita € 27,27;

1118 – sub. 3 – via Asilo – piano Terra e Primo – categoria C/2 – classe 2 – mq. 69,00 – Rendita € 103,34;

659 – sub. 5 – 1054 – 1991 – via Asilo – piano Terra e primo – categoria A/3 – classe 1 – vani 5,5 – Rendita € 312,46

N.C.T. – Comune di Anguillara Veneta (PD) – Foglio 15 – mappali:

1118 – consistenza are 03.45 – Ente Urbano

1991 – consistenza are 00.09 – Ente urbano

Tali beni erano di proprietà per la quota di 6/9 di piena proprietà e per la quota di 3/9 di nuda proprietà in ditta al sig. _____ e per la quota di 3/9 di usufrutto in ditta alla sig.ra _____

Si allegano Visure e planimetrie storiche dei beni descritti al punto a) come *Allegato n. 1*.

La consistenza dei beni descritti al punto a) viene riportata nella seguente tabella.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Fabbricato accessorio P. Terra				

Garage	20,14	0,50	Sud	Sufficienti
W.c.	2,60	0,50	---	"
Cantina	11,50	0,50	Nord	"
Ricovero attrezzi	16,53	0,50	Nord	"
C.T.	3,14	0,50	Est	"
Piano Primo				
Ripostiglio 1	14,14	0,40	Est	Insufficienti
Ripostiglio 2	20,14	0,40	Sud	"
Totale porzione Fabb. Acc.	88,19			
Fabbricato principale P. Terra				
Ingr. Pranzo	15,75	1	Sud	Buone
Ripostiglio	2,70	1	---	"
Cucina	10,80	1	Sud	"
Vano scala	8,91	1	---	"
Bagno	8,08	1	Nord	Discrete
Piano Primo				
Disimpegno	4,64	1	Est	Buone
Camera	21,86	1	Est	"
Camera	16,06	1	Sud	"
Poggiolo	5,00	0,30	Sud	"
Tot. Fabb. abitativo	93,80			
Totale complessivo	181,99			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle Tavole di progetto allegate alla Autorizzazione comunale di cui alla Sanatoria prot. n. 2177 del 25/02/1992 e

alla D.I.A. n. 94/2005, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio, in quanto sono state realizzate modifiche distributive interne.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** mq. 181,99
- **Superficie Lorda complessiva:** mq. 161,96

b) In data 26/10/2011 veniva stipulato un atto di compravendita rep. n. 107/73, Notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Padova ai nn. gen./part. 40204/25022 con cui la sig.ra diveniva proprietaria della quota di 1/3 di nuda proprietà e della quota di 2/3 di piena proprietà, riservando il diritto di abitazione al sig. per la quota di 2/3 dei beni descritti al punto a).

c) in data 24/01/2018 veniva stipulato un Atto di compravendita rep. n. 47736, Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), trascritto a Padova il 02/02/2018 ai nn. gen./part. 4452 – 4453 - 4454/3066 – 3067 - 3068 con cui venivano compravenduti i seguenti beni:

- **N.C.E.U. – Comune di Anguillara Veneta (PD):**

- **Foglio 15 – mappali**

659 – sub. 3 – via Asilo – piano Terra e primo – categoria A/4 – classe 1 – vani 4,5 – Rendita € 169,66;

1865 – sub. 2 – via Asilo – piano Terra e primo – cat. A/4 – classe 2 – vani 1,5 – rendita € 66,62;

1865 – sub. 3 – via Asilo – piano Terra e primo – cat. C/2 – classe 2 – mq. 119 – rendita € 178,23;

1865 – sub. 1 – via Asilo – piano Terra – bene comune non censibile.

N.C.T. – Foglio 15 – mappale 1865 – are 04.20 – Ente Urbano.

Con tale atto la proprietà di suddetti beni diveniva:

- quota di 1/3 di nuda proprietà ditta
- quota di 1/3 di usufrutto generale vitalizio ditta
- quota di due/terzi di piena proprietà ditta

- quota di due/terzi di diritto di abitazione ditta

Si allegano planimetrie e visure catastali storiche dei beni di cui al punto c) come *Allegato n. 2*.

I beni descritti al punto c) su cui insiste il diritto di abitazione non sono gravati dall'ipoteca descritta al punto a).

La consistenza dei beni descritti al punto c) viene riportata nella seguente tabella.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Fabbricato accessorio P. Terra				
Cantina	29,17	0,50	Nord Sud	Insufficienti
W.c.	6,62	0,50	Sud	"
Cantina	9,96	0,50	---	"
Cantina	13,60	0,50	Nord	"
Piano Primo				
Deposito	45,18	0,40	Sud	"
Totale porzione Fabb. Acc.	104,53			
Fabbricato principale P. Terra				
Pranzo	13,70	1	Ovest	Buone
Cucina	9,14	1	Sud	Buone
Vano scala	4,11	1	---	"
Piano Primo				
Camera	13,70	1	Ovest	"
Camera	9,14	1	Sud	Insufficienti
Tot. Fabb. abitativo	49,79			

Totale complessivo	154,32		
---------------------------	---------------	--	--

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalla Tavola di progetto allegata alla Autorizzazione comunale di cui alla Sanatoria prot. n. 574 del 21/01/2005, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio, in quanto sono state realizzate modifiche distributive interne.

La superficie del rustico demolito non viene calcolata.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** **mq. 154,32**
- **Superficie Lorda complessiva:** **mq. 118,61**

d) A seguito di una pratica di variazione catastale in data 19/07/2018 pratica n. PD0120394 in atti dal 20/07/2018 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento – fusione (n. 60423.1/2018) tutti i sopraddeiti beni hanno generato i beni oggetto di pignoramento che all'oggi sono identificati:

C.F. - Comune di Anguillara Veneta (PD) - Foglio 15 – part. 659:

- **sub 6** - cat. A/3 – classe 1 - consistenza vani 11 – sup. catastale totale mq. 238 – rendita € 624,91 - p. T-1 - via Asilo n. 17 - 19;
- **sub 7** - cat. C/6 – classe 1 - consistenza mq. 28 – sup. catastale mq. 30 – rendita € 34,71 – p. T - via Asilo n. 17 - 19;
- **sub 8** - cat. C/2 - p. T - 1 - classe 1 – consistenza mq. 113 – sup. catastale mq. 119 – rendita € 140,06 - via Asilo n. 17 – 19.

I fabbricati insistono sul terreno identificato;

C.T. - Comune di Anguillara Veneta (PD) - Foglio 15 – part. 659 – Ente Urbano
– superficie mq. 910,00.

Si allegano planimetrie catastali attuali con l'individuazione dei beni descritti al punto c), beni non gravati dall'ipoteca volontaria, e sui quali insiste il diritto di abitazione (Allegato n. 3).

II. ATTUALE UTILIZZO DEI BENI NON OGGETTO DI IPOTECA

Alla data odierna tali beni, accorpati ai beni oggetto di ipoteca, sono utilizzati ad uso abitazione e in parte ad uso magazzini e garage, quali accessori del fabbricato principale, dalla sig.ra _____ e famiglia (coniuge e figlia).

III. POSSIBILITA' DI VENDITA SEPARATA

A parere della sottoscritta i beni non oggetto di ipoteca con diritto di abitazione, non sono vendibili separatamente in quanto, a seguito della Variazione catastale del 2018, e di opere edili di modifiche interne, si presentano all'oggi accorpati ad altri vani, oggetto di ipoteca, costituendo un'unica unità immobiliare.

La vendita separata sarebbe possibile solo a seguito di opere di ristrutturazione inerenti murature ed impianti, previa autorizzazione comunale, opere atte a rendere utilizzabili separatamente le unità derivate.

A seguito di tali interventi è necessario presentare una pratica di variazione catastale.

IV. INCIDENZA SUL VALORE DEI BENI DELL'EVENTUALE OPPONIBILITA' DEL DIRITTO DI ABITAZIONE SU PARTE DEGLI STESSI

Nella valutazione dei beni descritti al punto a) e b) oggetto di ipoteca, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta ha deciso di adottare il **“Metodo sintetico di stima”**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

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

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

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;

- Asta legale;

- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Per superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni, come da tabella delle superfici sopra riportata:

- Poggiolo: 0,30

- Locali accessori: 0,40 e 0,50

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto per i beni descritti al punto a) una:

- Superficie Lorda complessiva: mq. 161,96

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

- Valore unitario abitazione: **€/mq. 950,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene, comprensivo del lotto di pertinenza, pari a:

mq. 161,96 x €/mq. 950,00 = € 153.862,00

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti, le opere di finitura da rifare e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,85**, si ottiene pertanto:

€ 153.862,00 x 0,85 = € 130.782,70

A questo importo vanno detratti i costi elencati al punto 7 della Relazione depositata precedentemente:

130.782,70 - € 7.200,00 = € 123.582,70

che viene arrotondato in:

€ 123.500,00 (euro cento ventitré mila cinquecento /00)

Considerato che la proprietà è gravata da un diritto di abitazione per la quota di 2/3 a favore del sig.

che si può equiparare ad un diritto di usufrutto, il valore di vendita, applicando le Tabelle di usufrutto per l'anno

2025, diviene:

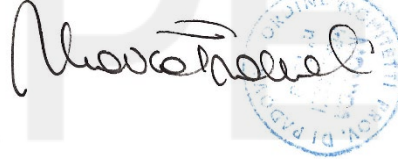
- Quota di 1/3 di piena proprietà in ditta : € 41.166,67
- Quota di 2/3 di nuda proprietà in ditta : € 32.933,34
- Valore diritto di abitazione in ditta : € 49.400,01

per un totale di **€ 74.100,01 (settanta quattro mila cento/01).**

La sottoscritta, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, dimette la presente integrazione alla Perizia di Stima, che si compone di n. 13 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 29 aprile 2025

arch. Monica Franchi



Allegati:

- All. n. 1 – Doc. Catastali beni punto a)
- All. n. 2 – Doc. Catastali beni punto c)
- All. n. 3 - Planimetrie attuali con l'individuazione dei beni descritti al punto c),