

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n° R.E. 246/2024 - G.E. Dott.ssa P. Rossi

Promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 29.08.2024, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della Relazione è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 04.03.2025;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 05 dicembre 2024 e 03 gennaio 2025, presenta la seguente Relazione.

GEOM. ENRICO VISENTIN

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Padova, foglio 180:

- **particella 381 sub 2** (via Arturo Graf n.1, piano T-1-2, Zona Cens. 2, Cat. A/2, cl. 3, vani 12 - Sup Cat. 255 mq - R.C. € 1.890,23);
- **particella 381 sub 1** (via Arturo Graf n.1, piano T, Zona Cens. 2, Cat. C/6, cl. 7, consistenza 16 mq - Sup Cat. 16 mq - R.C. € 72,72);
- **particella 380 sub 3** (via Guizza n.63, piano T-1, Zona Cens. 2, Cat. A/4, cl. 5, vani 2 - Sup Cat. 39 mq - R.C. € 170,43).

Intestato a: -

in Proprietà per 1/1.

* deceduta a il

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Padova, foglio 180,

- **mappale 380** (Ente Urbano, Ha. 0.01.10);
- **mappale 381** (Ente Urbano, Ha. 0.02.10).

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'intero compendio: N- mapp. 778; O- mapp. 378; S- strada comunale via Arturo Graf; E- mapp. 382.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

Gli immobili sono ubicati a Padova, al civico n°1 di via Arturo Graf in località Guizza: zona completamente urbanizzata, ben fornita dai principali servizi locali, collegata al centro storico con viabilità servita anche da tram (a circa 2 Km a sud da Prato della Valle) e caratterizzata da un contesto prettamente residenziale e composto da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini.

Trattasi di un'abitazione indipendente, composta da corpo principale "villa" e corpo accessorio "dependance" in aderenza, insistenti su autonomo lotto di pertinenza, destinato a giardino e corte, completamente recintato.

Il corpo principale "villa", originariamente risalente agli anni '50 ed eretto con tecniche e materiali tipici del periodo (murature in laterizio, solai in

laterocemento, tetto di copertura inclinato a padiglione), è stato oggetto di un intervento di integrale ristrutturazione del 1992, da cui derivano le consistenze e le finiture attuali.

Composizione: si sviluppa su tre livelli di piano fuori terra così distribuiti:

P. terra-seminterrato di altezza utile h: 2,10, destinato a: garage per due posti auto, taverna/salone dotato di caminetto, un bagno, locale c.t., ripostiglio, disimpegno e vano scale interno di collegamento al piano superiore.

P. 1°/rialzato, accessibile anche con scala principale esterna, di altezza utile h: 2.90, composto da: ingresso su ampio soggiorno, bagno di servizio a giorno, cucina e sala da pranzo separata con accesso a terrazza esterna.

P. 2°, h. 2,90, destinato alla zona notte: ampio disimpegno-salottino fronte scala con terrazzino, n°3 camere da letto matrimoniali, di cui una con bagno padronale interno e ulteriore locale bagno principale dotato di doccia e vasca.

Il corpo accessorio “depandance”, risale invece quantomeno agli anni ‘20/’30 (struttura a due piani in murature portanti di laterizio, solaio intermedio e di copertura inclinato a due falde in laterocemento misto legno) ed in origine rappresentava una piccola ma autonoma unità abitativa “casa popolare”, successivamente ristrutturata negli anni ‘90 e resa comunicante e pertinenziale all’adiacente villa attraverso interventi di ampliamento in aderenza.

Composizione: P. terra: stanza principale (ex cucina) con rampa scale, locale bagno-lavanderia e un vano attrezzato con cucina di servizio comunicante con il piano seminterrato della villa; P. 1°: stanza (ex camera) e terrazza (con accesso esclusivo dalla sala da pranzo della villa).

Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 325,00.

Le finiture interne ed esterne (pavimentazioni in parquet zona giorno e notte, piastrelle in cotto cucina e piano seminterrato, rivestimenti ceramici bagno; pavimentazione vialetti esterni in porfido; porte interne in legno; serramenti finestre in legno con vetro-camera e oscuri in legno alla padovana; vetrata artistica nel vano scale; soglie, davanzali, scale e modiglioni in pietra; parapetti scale e balconi esterni in ferro battuto; blocco cucina incassata in muratura; armadiature a muro in legno), risultano tutte risalenti alla ristrutturazione del 1992 e sono generalmente di ottima qualità e pregevole fattura.

Lo stesso può dirsi per gli **impianti tecnologici** di cui l'immobile è dotato: imp. riscaldamento formato da caldaia a gas metano e corpi radianti in ghisa/alluminio, idrosanitario con adduzione da acquedotto, imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono, citofono) con tubazioni sottotraccia e imp. di condizionamento in entrambi i corpi; non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Stato di conservazione / manutenzione: gli immobili sono chiusi/inutilizzati dal 2018 (si riscontrano tracce di umidità di risalita al piede delle murature perimetrali p. seminterrato, esfoliazione tinteggiatura "marmorino" in alcune pareti al p. 1°, l'avvenuto asporto di elementi di complemento: alcuni accessori sanitari bagno, rivestimenti camino soggiorno, ante armadiature a muro).

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti: alte in quanto l'edificio non confina con altre unità riscaldate; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica è pertanto collocabile nelle classi di bassa efficienza.

b) "CORRISPONDENZA":

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.

Si dà atto che **le planimetrie catastali delle unità non corrispondono con lo stato di fatto**, in quanto mai aggiornate dall'originaria costituzione.

Nello specifico:

- la porzione immobiliare di cui al mappale 380 sub 3, risulta graficamente ancora rappresentata con scheda presentata in data 31.12.1939 prot. n°16347 (stato grafico precedente al Tipo Frazionamento n°1816 del 03.09.1949 da cui deriva la consistenza dell'attuale mappale 380);
- la porzione immobiliare di cui al mappale 381 sub 1-2, risulta graficamente ancora rappresentata con scheda presentata in data 26.01.1987 prot. n°851 (stato grafico precedente all'intervento di ristrutturazione integrale).

c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:

Al momento del sopralluogo gli immobili, costituenti il *lotto Unico*, sono risultati liberi.

d) “REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE”:

Non sono stati riscontrati vincoli/oneri opponibili all'acquirente, né vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

Con riferimento al regime patrimoniale si riferisce che:

- Il sig. _____ nell'atto di compravendita del 24.07.2012 (soggetto ad annotazione di “*inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.*” del 26.05.2016), dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra _____ è deceduta a _____ in data _____

e) “FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:

Presso l'Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- **24.07.2024 ai nn. 28663 R.G. e 20449 R.P.:** pignoramento a favore di _____
“ _____ ” con sede in _____ contro
“ _____ ”, in forza del verbale di pignoramento notificato da
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 10.07.2024 n° rep.
4301, gravante la piena proprietà per l'intero di tutti i beni oggetto della
presente esecuzione.

f) **“REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA”:**

Gli enti fabbricati insistenti sul **mappale 381**, sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n° 746 prot. n°21897 del 15.07.1952 (*costruzione di un fabbricato civile ad uso abitazione*);
- Permesso di Abitabilità n°354 prot. n°12510 del 18.06.1959;
- Concessione Edilizia in sanatoria del 17.06.1991 n°14579 prot. n°23810/86 (domanda condono edilizio del 29.03.1986);
- Comunicazione opere interne prot. n°61141 del 24.07.1991 – Art.26 pratica n°1651/1991;
- Autorizzazione Edilizia n°1351/91 prot. n°93092/91 del 15.02.1992 (*modifiche prospettiche su edificio ad uso residenziale*);

Gli enti fabbricati insistenti sul **mappale 380**, risultano invece edificati in data antecedente al 31.10.1942 e costituiti in origine da un'unità abitativa autonoma, come rappresentata nella planimetria catastale del 1939. Dall'accesso agli atti presso l'UTC di Padova è emersa esclusivamente al seguente pratica edilizia ad essi attinente:

- Comunicazione opere interne prot. n°44902 del 18.06.1992 – Art.26 pratica n°1614/1992;

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili non è risultato pienamente conforme con quanto autorizzato. Si riscontrano difformità suscettibili di sanatoria edilizia; si segnala inoltre che, a completamento delle opere di ristrutturazione, di cui C.E. n° 1351/91, non sono mai stati dichiarati “Comunicazione di fine lavori” e i conseguenti “aggiornamenti catastali”.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale P.I. in Z.T.O.: "B2" - *“residenziale*

di completamento a medio-bassa densità”, disciplinata dall’art.18 delle N.T.O.
Sono inoltre compresi all’interno della *“fascia di rispetto allargata SIR”*
disciplinata dall’art. 37 delle N.T.O.

g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:

Non sono stati riscontrati diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi.

h) “OPERE ABUSIVE”:

Gli interventi eseguiti in difformità dai titoli abilitativi sono costituiti da:

- lievi spostamenti delle pareti divisorie interne, delle forometrie prospettiche e diversa conformazione di alcuni elementi architettonici (balconi, rampa scala esterna, canne fumarie);
- ampliamento volumetrico per prolungamento corpo “depandance” (di circa ml. 1,41 x 4,55 x h 2,20 pari a Mc. 14,11) in aderenza al fabbricato principale “villa” ed apertura vano porta e passaggio di collegamento interno.

Tali modifiche risalgono presumibilmente alla prima metà degli anni '90, epoca di integrale ristrutturazione dell’edificio.

Per esse si prevede la possibilità di sanatoria edilizia ordinaria per una spesa massima attualmente stimabile in circa € 15.000/20.000,00, comprensiva di oneri, oblazioni e spese tecniche (fatta salva la facoltà di eventuale ripristino, mediante demolizione del volume ampliato, di Mc.14,11, con costi analoghi).

Si prevede inoltre una spesa di € 5.000,00 circa per la successiva variazione catastale inerente i necessari aggiornamenti sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:

Trattasi di beni immobiliari non costituiti in condominio.

I) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per superficie e volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'attribuzione dei valori unitari.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

CONSISTENZE DEI BENI:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE	VOLUME UTILE
ABITAZIONE piano 1°-2°	Mq. 210.00 x 100% = mq 210.00	Mq. 180.00	Mc. 519.00
ABITAZIONE piano T-seminterrato	Mq. 105.00 x 50% = mq 52.50	Mq. 89.00	Mc. 186.00
Balcone/poggiolo piano 2°	Mq. 2.50 x 25% = mq 0.62	Mq. 2.50	/
Ballatoio/ scala esterna – terrazza p.1°	Mq. 25.00 x 25% = mq 6.25	Mq. 22.00	/
Depandance - locali accessori (h 2,00 - 2,20) p. seminterrato	Mq. 17.00 x 35% = mq 5.95	Mq. 15.00	Mc. 37.00
Depandance - locali accessori (h > 2,70) p. T-1°	Mq. 44.00 x 75% = mq 33.00	Mq. 35.00	Mc. 130.00
Area scoperta esclusiva	Mq. 170.00 x 10% = mq 17.00	Mq. 170.00	/
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 325,32			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 325,00			

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, considerati i valori medi residenziali di riferimento attualmente riscontrabili in loco per beni simili e appartenenti al medesimo segmento di mercato, nonché consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Villa con accessorio/dependance insistenti su autonomo lotto di pertinenza, in piena proprietà per l'intero – via Arturo Graf n°1, località Guizza, Padova – libero:

MQ. 325,00 x € 1750,00 / mq = € 568.750,00

Detrazione per regolarizzazione
edilizia-urbanistica-catastale: = € - 25.000,00

€ 543.750,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziarie: - 15% = € - 81.562,50

TOTALE: € 462.187,50

Arrotondabili ad € 462.000,00 (Euro **quattrocentosessantaduemila/00**).

* * *

A conclusione dell'incarico conferito, si deposita il presente elaborato e si rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Il CTU

Grantorto, 29 gennaio 2025

Geom. Enrico Visentin

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Permesso di Abitabilità del 1959 – mapp 381;
5. Progetto autorizzato mapp 381 - C.E. 1351/91;
6. Progetto autorizzato mapp 380 - P.E. art.26 prot. 1614/92;

ALLEGATI su pagine separate:

7. Titoli di provenienza;
8. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
9. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai creditori costituiti.

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C.Alberto n. 47, 35010 Granterto (Pd) - tel/fax 049.5960198 - e-mail: enrico.visentin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009