



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
Sezione Civile



\*\*\*\*



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**R.G.E. 263/2022**



Perizia di Stima



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio  
Stima dei beni



**GIUDICE ESECUTORE**  
Dott.ssa Paola Rossi



**CUSTODE**  
Dott. Roberto Serra



**C.T.U.**  
Dott. Arch. Anna Pavoni  
Via C. Goldoni 1  
35010 Massanzago (PD)  
Tel: 338.4868499



La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 21.01.2023 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico "valutazione di stima dei beni pignorati" oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 263/2022.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate,
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali della proprietà presso la Conservatoria di Bassano del Grappa (VI),
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cittadella (PD),
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cittadella (PD),
- reperito copia di atti presso lo studio notarile Sicari,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuta opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili e dei terreni,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Cittadella, sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico che consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

**Capitolo 1:**

Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali.....pag.04

**Capitolo 2:**

Cittadella, Via Confini di Onara n. 14..... pag.05

**Capitolo 3:**

Conclusioni e congedo..... pag.35

**Identificazione dei sottocapitoli – paragrafi individuati**

- .01 - Descrizione degli immobili - stato dei luoghi
- .02 - Identificazione catastale
- .03 - Titolo di proprietà
- .04 - Ubicazione, accessibilità, toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
- .05 - Descrizione specifica degli immobili
- .06 - Bonifica del fibrocemento
- .07 - Confini della proprietà
- .08 - Stato di possesso dei beni: vincoli locativi, servitù e/o diritti reali
- .09 - Vincoli ed oneri giuridici
- .10 - Storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85<sup>(1)</sup>, regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità
- .11 - Dati metrici degli immobili
- .12 - Stima analitica degli immobili

Note:

<sup>(1)</sup> Legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"

<http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1985-02-28;47>

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

**PREMESSA, DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E  
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Alla seguente relazione di consulenza sono allegati numero una raccolta di documentazione acquisita con allegata una cartella contenente:

**Cartella 1:**

- All.01: Visura per soggetto “ ”, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Cittadella
- All.02: Visura storica per immobile, Fg. 40 mapp. 23, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Cittadella - Catasto Fabbricati
- All.03: Visura storica per immobile, Fg. 30 mapp. 23, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Cittadella - Catasto Fabbricati
- All.04: N.T. 7664/5569 del 19.10.2015 atto per causa di morte, certificato di denunciata successione
- All.05: C.D.U. Prot. 23CDU021, Comune di Cittadella del 24.02.2023
- All.06: P.I.
- All.07: N.T.O.
- All.08: Rilievo fotografico abitazione
- All.09: Planimetria catastale
- All.10: Libretto caldaia
- All.11: Rilievo fotografico annesso 01
- All.12: Estratto di mappa
- All.13: Ispezione ipotecaria per soggetto “ ”, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa
- All.14: Ispezione ipotecaria per immobile, Fg. 30, mapp 23, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa
- All.15: N.I. 9575/2363 del 08.08.2007: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- All.16-16a: Mutuo fondiario Rep. 26622/6884 del 03.08.2007, notaio Giuseppe Sicari
- All.17: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 12217/8644 del 29.11.2022; atto esecutivo o cautelare Rep. 4557 del 18.08.2022, Padova
- All.18: Visura storica per immobile, Fg. 40 mapp. 23, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Cittadella - Catasto Terreni
- All.19: Valori Astalegale
- All.20: Autorizzazione Prot. 8339 del 16.05.1984
- All.21: Rilievo fotografico orto
- All.22: Rilievo fotografico deposito 02 (wc)
- All.23: Rilievo fotografico pollaio, recinzione e annesso 02
- All.24: Rilievo fotografico serra
- All.25: Rilievo fotografico baracche
- All.26: Provvedimento sanzionatorio 58/86

**CITTADELLA (PD)**  
**via Confini di Onara n. 14**

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, aver reperito la documentazione catastale presso l'U.T.E. e l'Agenzia delle Entrate, in seguito a opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD), in data 6 Marzo 2023 la scrivente consulente ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Cittadella (PD) Via Confini di Onara n. 14.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Si premette che in virtù dell'ubicazione, della conformazione fisica degli immobili, e dell'accessibilità degli stessi, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il presente compendio immobiliare come **LOTTO UNICO**.

**1.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI**

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di:

- Abitazione e pertinenze siti tutti in Via Confini di Onara n. 14, Cittadella (PD).



Immagine aerofotogrammetrica con localizzazione di dettaglio  
In rosso individuazione dei cespiti oggetto di studio (fonte Google Maps)

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

**1.02 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (all01) gli immobili oggetto di valutazione risultano intestati a:

- proprietà per 1/1

e sono censiti come segue:  
Comune di Cittadella (CodiceC743) – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Sez	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	40	23		A/3	1	9,5 vani	€ 735,95

**1.03- TITOLO DI PROPRIETA'**

La proprietà degli immobili, censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Cittadella al Fg. 30 mapp. 23, successivamente Fg. 40 mapp. 23 (all02-03), è pervenuta in capo alla Sig.ra per la quota di 1/1 in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Sig. Rep 416/9990/15 del 17.09.2015, N.T. 7664/5569 del 19.10.2015 (all04).

**1.04 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

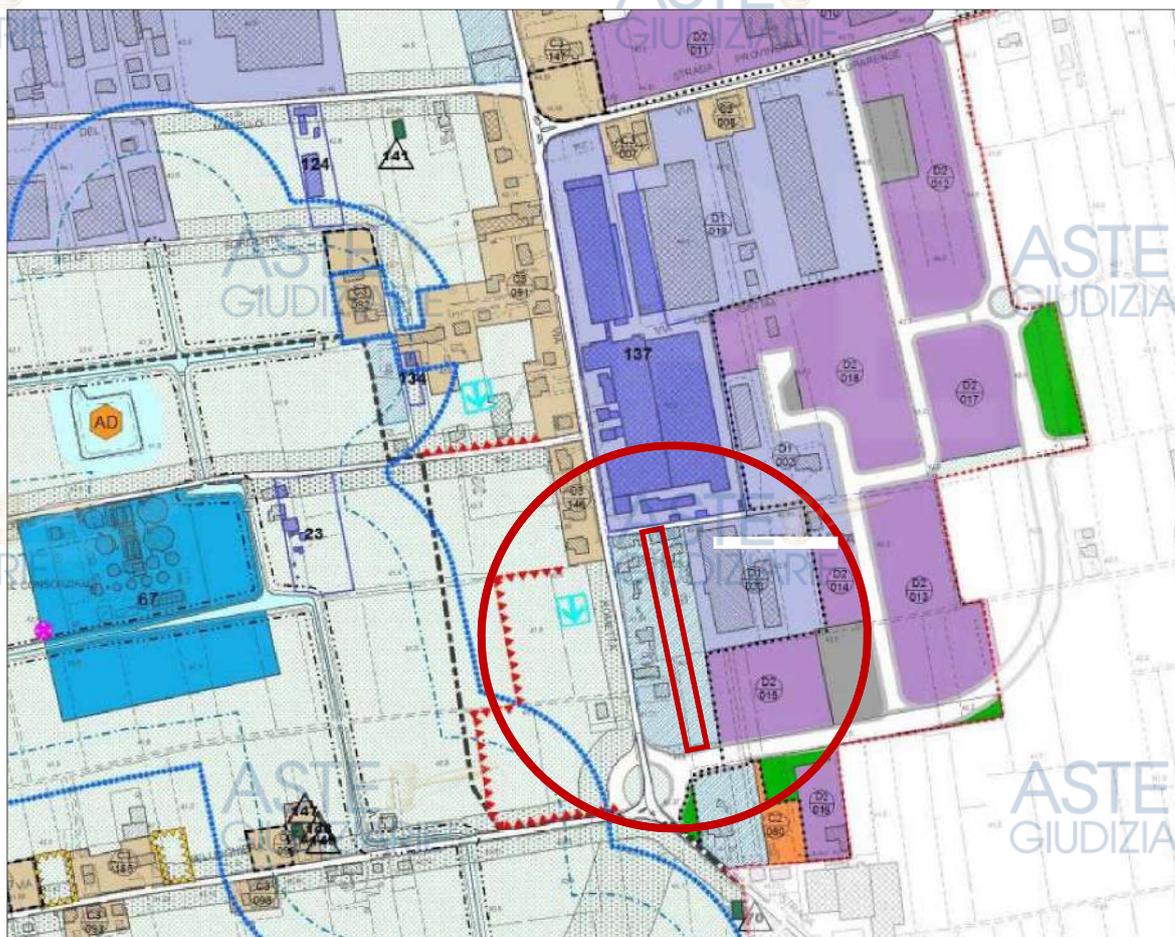
Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati a Sud-Est del Comune di Cittadella, in provincia di Padova, circa a 30 Km di distanza dal capoluogo e a 2 Km di distanza in direzione Sud dal centro del Comune, in prossimità della S.P. 22.

Il contesto è per lo più di tipo produttivo; i dintorni sono caratterizzati da immobili di tipo artigianale e industriale (officine metallurgiche, saldature ecc) e da qualche fabbricato isolato destinato a residenza.

I servizi di zona sono ubicati nel centro del Comune a circa 1,50 Km di distanza.

Le particelle censite al Fg. 40 mapp. 23, stando al C.D.U. n. 23CDU021, rilasciato dal Comune di Cittadella in data 24.02.2023 (all05) sono classificate dal P.I. "parzialmente zona agricola, area di urbanizzazione consolidata" disciplinata dall'art. 61 delle N.T. del PATI Alta Padovana, "parzialmente sede stradale" (all06-07).

Da una analisi più approfondita eseguita dalla sottoscritta CTU, gli immobili si trovano anche in ambito ATO n.15, normato dall'art. 72 delle N.T.O. (all06-07), e in "area di urbanizzazione consolidata" disciplinata anche dall'art. 79 delle N.T.O. del P.I. (all07).



Estratto da Secondo Piano degli interventi Variante n. 3 (all.06)  
Zonizzazione Intero territorio comunale – Ambito Sud Elaborato 4,3  
Ottobre 2021  
In rosso, all'interno del cerchio, individuazione degli immobili in oggetto

### 1.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione, pertinenze e terreni ubicati a Sud del centro di Cittadella.

Per meglio identificare ed analizzare le specificità degli immobili oggetto della presente si procederà ad una analisi per corpi distinti, e più precisamente:

- .1 - abitazione
- .2 - annessi

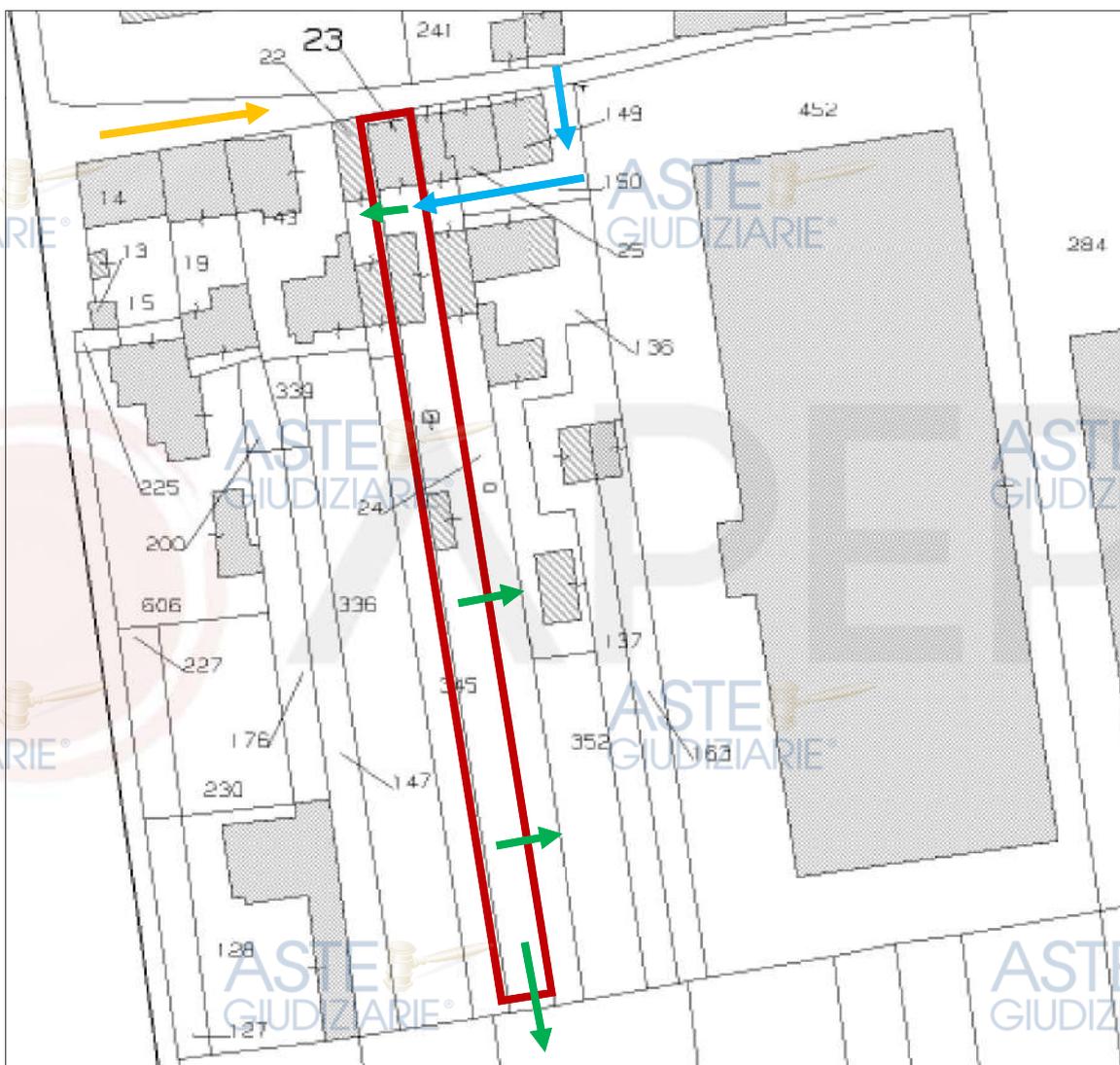
#### **Abitazione**

Il fabbricato residenziale, parte di una schiera realizzata ante 1967, e più precisamente di un immobile ricavato da un vecchio fabbricato rurale degli anni '30, è costruito in aderenza ad altre unità abitative (altre ditte) che si sviluppano sui lati Est ed Ovest dello stesso, si erige per due piani fuori terra, ed insiste su di un lotto dalla forma rettangolare ed allungata (mapp. 23) che si estende per circa 942,00 Mq complessivi (all.18) con orientamento prevalente Nord-Sud.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Il lotto si presenta aperto su tre lati ad eccezione di quello ad Ovest delimitato nella porzione Nord-Ovest, in prossimità dell'abitazione, da un cordolo di cemento con soprastante ringhiera metallica e da un cancello scorrevole a divisione dal mapp. 22, a seguire, verso Sud, è definito da un cordolo di cemento con soprastante rete metallica, da rete metallica, e da rete metallica con telo verde.

Vi si accede da Est, tramite servitù di passaggio sui limitrofi lotti mapp. 24 e 150 raggiungibili dalla strada vicinale via Confini di Onara sita a Nord dell'appezzamento. Parte del lotto di cui al mapp. 23 è adibito a strada; l'area di manovra è in ghiaio. Sul lotto gravano servitù di passaggio di fatto a favore dei terreni e degli immobili limitrofi.



N

Estratto da mappa (all. 12)  
In rosso: perimetrazione del lotto  
In azzurro: accessi (servitù di fatto su altri mappali)  
In verde: servitù su altri mappali  
In arancione: via Confini di Onara



Vista dell'immobile oggetto della presente e dei fabbricati limitrofi della schiera

Antistante l'abitazione, che esternamente si presenta in scadente stato conservativo e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (all'08), si trova un piccolo camminamento in calcestruzzo che si estende lungo tutto il fronte Sud per una profondità pari a 160,00 Cm.

Il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco, sul fronte Sud, a protezione degli accessi sono presenti tende rigate bianche e verdi con mantovana in tinta.

La copertura è a doppia falda e non risulta visibile dalla strada; i serramenti al piano terra sono in legno, è presente vetrocamera, esternamente sono presenti tapparelle in PVC di colore marrone, soglie e davanzali si presentano in marmo.

In facciata in molteplici punti sono presenti incrostazioni, infiltrazioni, distacchi di intonaco e muffa.

L'ingresso avviene da Sud.

L'abitazione, si sviluppa principalmente su due piani, rispettivamente piano terra e primo, più una soffitta non abitabile alla quale non è stato possibile accedere.

L'immobile mostra una pianta semplice e razionale dalla forma rettangolare, non presenta un orientamento prevalente, mostra doppio affaccio (Nord-Sud) e nel suo insieme anche internamente presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

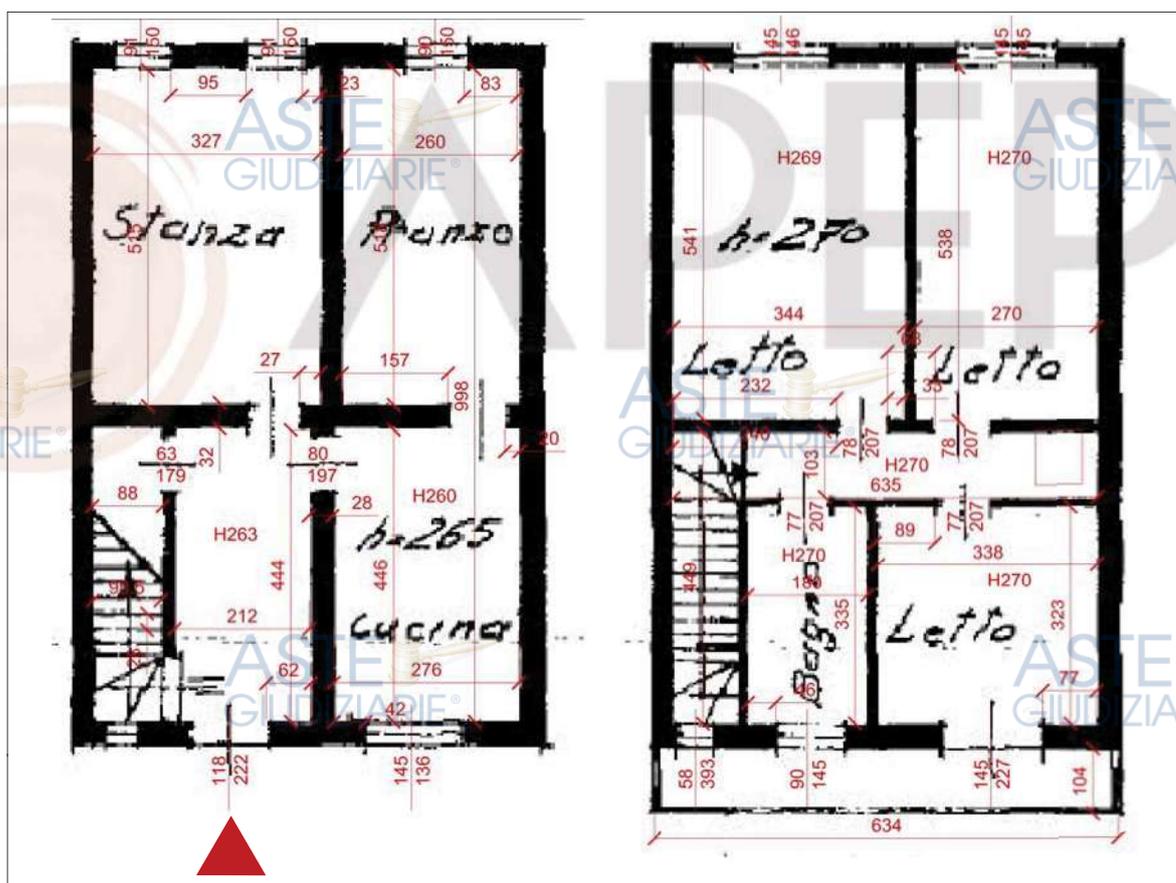
Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

La suddivisione interna è semplice e razionale (all'09).

Planimetricamente il fabbricato presenta una superficie netta pari a circa 108,00<sup>(2)</sup> Mq più terrazza e una superficie commerciale di 139,00<sup>(2)</sup> Mq (escluso pertinenze e terreno).

L'immobile si compone di:

- al piano terra
  - ingresso (9,41 Mq)
  - cucina (12,31 Mq)
  - pranzo (13,47 Mq)
  - soggiorno (16,84 Mq)
  - sottoscala (N.R.)
- al piano primo
  - corridoio (6,54 Mq)
  - bagno (6,03 Mq)
  - camera (10,91 Mq)
  - camera (14,53 Mq)
  - camera (18,61 Mq)
  - terrazza (6,59 Mq)



Pianta Piano Terra e Piano Primo  
Tratto da planimetria catastale (all'09)  
In rosso: rilievo schematico del 06.03.2023

Note: <sup>(2)</sup> La superficie è calcolata in base alle dimensioni e alle sagome graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico e nella mappa aggiornando il sedime con le superfici constatate e rilevate schematicamente durante il sopralluogo del 06.03.2023.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Tramite un portoncino in legno e vetro si accede ad un ingresso che distribuisce un soggiorno a Nord e una cucina verso Est dalla quale si raggiunge una sala da pranzo a Nord. Il piano terra presenta un'altezza interna pari a 2,60 M.



Vista dell'ingresso

Dall'ingresso una scala in granito che corre lungo il lato Ovest dell'immobile conduce al piano primo, e più precisamente ad un corridoio che distribuisce un bagno e una camera che prospettano su di un terrazzo a Sud, e due camere rivolte a Nord. Verso Est, al termine del corridoio è presente una scala in legno che conduce ad una botola di accesso alla soffitta non abitabile.

Le finiture interne all'interno dell'abitazione sono discrete, scadente il relativo stato conservativo.

I soffitti, così come le murature interne, risultano tutti intonacati e tinteggiati; la pavimentazione è mista: in granito o piastrelle di diverso tipo, forma e fattura.

E' presente un unico bagno al piano primo che come dotazione sanitaria presenta un lavabo, i sanitari una vasca; mostra pavimento e rivestimenti in piastrelle.

La cucina al piano primo mostra anch'essa rivestimenti in piastrelle, mentre l'area pranzo mostra una boiserie in PVC lungo tutte le pareti.



Vista della cucina



Vista della sala da pranzo al piano terra

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Vista di una delle camere al piano primo

I serramenti, sia quelli interni che quelli esterni, si presentano in discreto stato manutentivo, quelli esterni presentano vetro camera.

In molteplici punti, sulle pareti e sui soffitti sono presenti crepe, infiltrazioni, ingiallimenti, muffe e distacchi di intonaco.



Vista della muffa in una delle camere al piano primo



Vista della muffa e delle crepe in una delle camere al piano primo



Vista della muffa e delle infiltrazioni in una delle camere al piano primo



Vista dei distacchi di intonaco, della muffa e degli ingiallimenti sul vano scale



Vista dei distacchi di intonaco, della muffa e delle infiltrazioni sulla terrazza

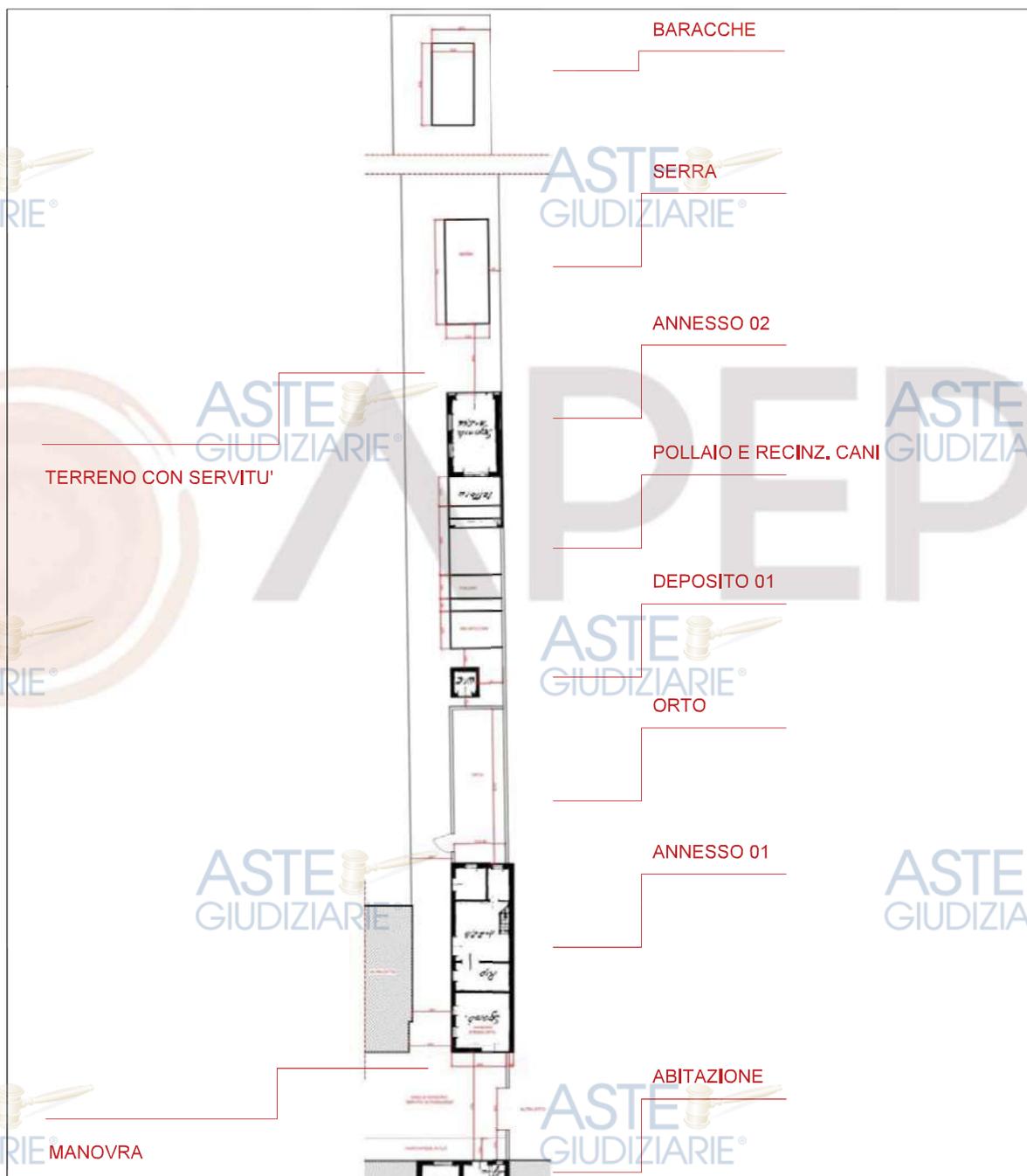
E' presente un impianto di raffrescamento che mostra la presenza di un unico split posizionato al piano primo nel disimpegno della zona notte. L'unità esterna è posizionata sulla terrazza. La proprietà riferisce essere non funzionante.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni.

La caldaia è posta in ingresso al piano terra, ne è stato reperito il libretto e risulta essere stata revisionata (all10).

Non è presente impianto citofonico né allarme.

Non è stato rinvenuto attestato di prestazione energetica alcuno.



Planimetria Generale: rilievo schematico del 06.03.2023

**Annessi e pertinenze**

A Sud dell'immobile, distribuiti sul lato Ovest del lotto, quasi a confine dello stesso, sono presenti una serie di immobili a servizio dell'abitazione.

**Annesso 01**

Procedendo da Nord verso Sud, il primo fabbricato (*annesso 01*), si sviluppa per due piani fuori terra, non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (*all11*) e presenta uno scadente stato conservativo.

Vi si accede da Nord, fronte sul quale è presente un piccolo camminamento in calcestruzzo, e da Est.

Il fabbricato presenta facciate parzialmente intonacate, parzialmente in mattoni faccia a vista. Alcune aperture al piano primo sono tamponate da posticci blocchi in calcestruzzo, tavole in legno e serramenti in legno di diversa essenza, colore e fattura. Al piano terra sono presenti serramenti metallici e portoncini in metallo e/o legno anch'essi di diversa dimensione e fattura.

In facciata pressoché ovunque sono presenti incrostazioni, infiltrazioni, ingiallimenti, distacchi di intonaco e muffa.



Vista dell'annesso 01 dall'abitazione



Vista dell'annesso 01 da Sud



Vista della copertura da Est

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

La copertura è in parte a doppia falda, in parte a falda unica, in coppi, mostra uno scadente e precario stato conservativo. La struttura è lignea; tra le travi sono presenti tamponamenti in lamiera grecata e tavole di legno.

L'immobile mostra una pianta semplice e razionale dalla forma rettangolare, presenta orientamento prevalente Nord-Sud, mostra triplo affaccio (Nord-Est-Sud) e nel suo insieme anche internamente presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

La suddivisione interna è semplice e razionale (all'09).

Planimetricamente il fabbricato presenta una superficie netta pari a circa 96,00<sup>(2)</sup> Mq e una superficie commerciale di 101,00<sup>(2)</sup> Mq.

L'immobile si compone di:

- al piano terra
  - sgombero (14,93 Mq)
  - ripostiglio (N.R.)
  - magazzino (15,92Mq)
  - ripostiglio 2 (N.R.)
  - ripostiglio esterno (N.R.)
- al piano primo
  - magazzino (N.R.)



Pianta Piano Terra e Piano Primo  
Tratto da planimetria catastale (all'09)

In rosso: rilievo schematico del 06.03.2023

In rosso (campitura): costruzioni; in giallo (campitura): demolizioni

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

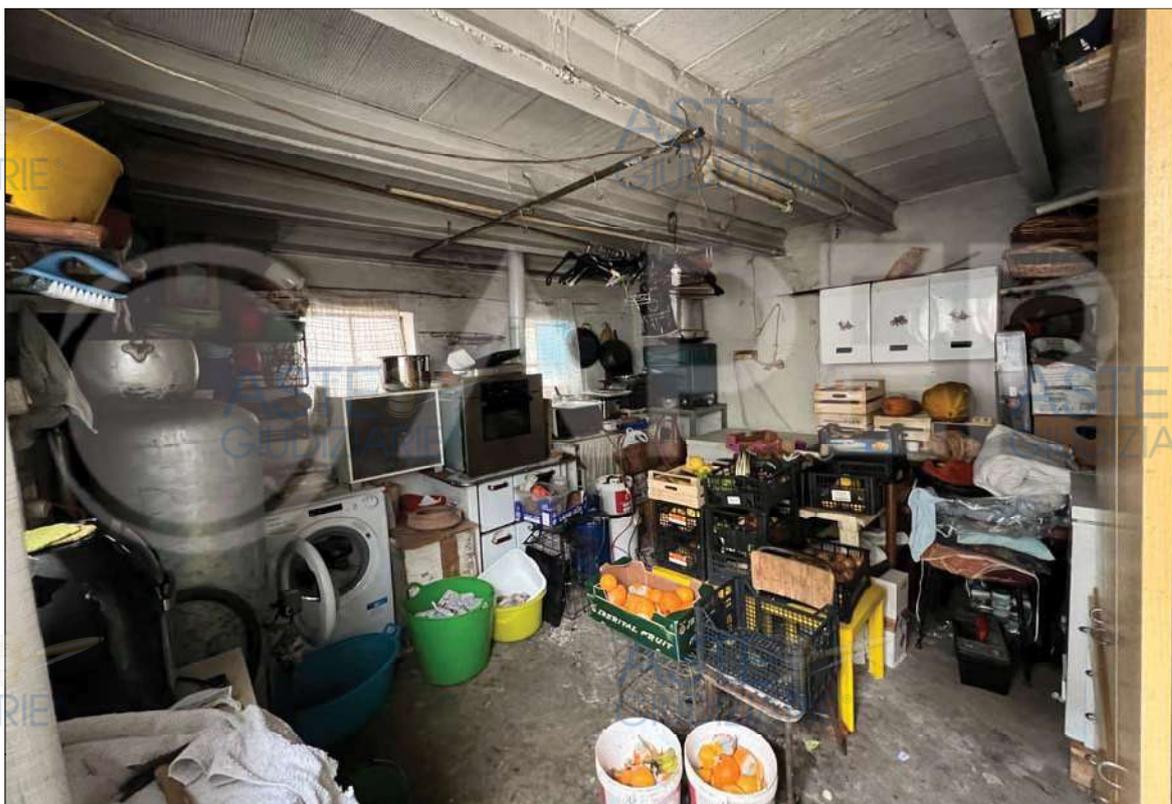
## GAAP studio associati

Da Nord, dall'area di manovra in ghiaio antistante l'abitazione, si accede ad un primo locale ad uso sgombero che presenta finiture scadenti, pavimenti in calcestruzzo, murature intonacate e solaio in latero cemento con travi tipo Varese.

L'impianto elettrico ed idraulico presenti sono precari e in cattivo stato, i fili dell'elettrico si presentano per lo più "volanti" e a vista.

Nel locale sono presenti una lavatrice, una stufa, un forno e un boiler per l'acqua del pozzo.

Sono presenti infiltrazioni, muffe, ingiallimenti, rigonfiamenti e distacchi di intonaco. Non è presente riscaldamento alcuno.



Locale ad uso sgombero

Procedendo verso Sud, tramite un portoncino metallico che prospetta sulla porzione Nord-Est del lotto di cui al mapp. 23, si accede ad un locale ad uso magazzino collegato ad un piccolo ripostiglio verso Nord, ad un secondo vano al quale non è stato possibile accedere né è stato possibile visionare, a Sud, e ad un piano primo, raggiungibile tramite una piccola scala in calcestruzzo posta sul lato Ovest del fabbricato.

Tutti e tre i locali presentano finiture e stato manutentivo scadenti: i pavimenti si presentano in calcestruzzo, le murature in blocchi di cemento nel magazzino, intonacate nel ripostiglio, il solaio si mostra in parte in legno, in parte in tavole di laterizio su struttura in cemento.

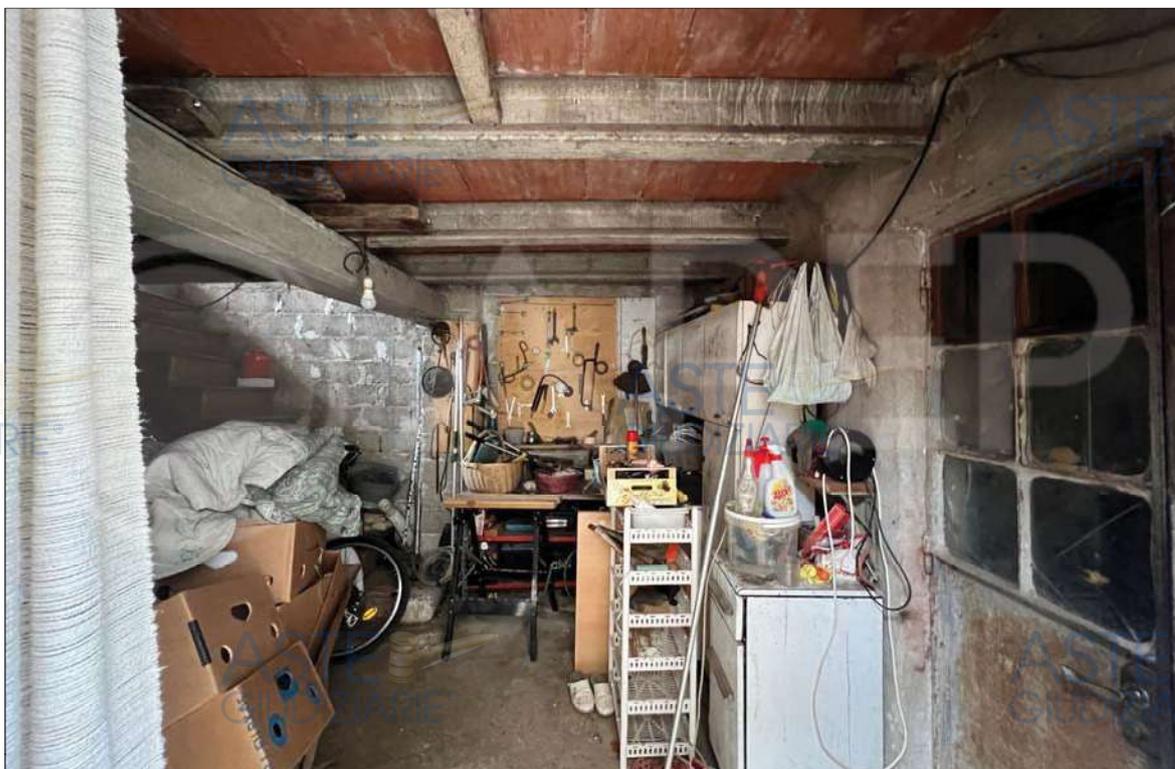
Pressoché ovunque sono presenti infiltrazioni, ingiallimenti e muffe.

L'impianto elettrico presente è precario e posticcio. Anche qui sono presenti fili "volanti" e/o addossati ai muri.

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

Pag. 20 di 35

All'interno di questi vani non è stato possibile eseguire molte rilevazioni a causa della difficoltà di deambulazione per il numeroso materiale stoccato. Al piano primo non è stato possibile effettuare misurazioni a causa invece della precarietà della struttura.



Vista del magazzino al piano terra



Vista del magazzino al piano primo

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166



Vista del ripostiglio a Nord collegato al magazzino al piano terra

Ancora verso Sud, accessibile tramite un portoncino in legno dietro al quale si trova un cancelletto metallico, è presente un piccolo ripostiglio (ex porcilaia, in pianta Rip. Est) che presenta pavimentazioni in calcestruzzo, murature in calcestruzzo e solaio in legno. Le finiture anche in questo locale sono scadenti.



Ripostiglio esterno

**Orto**

Procedendo verso Sud, sul fronte Ovest del lotto, si trova un piccolo orto che si estende per circa 40,00 Mq complessivi.

Completamente recintato da cordolo di cemento con soprastante rete metallica, vi si accede tramite un cancelletto dalla struttura metallica con tamponamento in rete.

L'orto non si presenta particolarmente curato né mantenuto. La recinzione non risulta autorizzata (all.21).



Vista dell'Orto

**Deposito 01**

A seguire, sempre verso Sud, si trova un deposito attrezzi (in plan. wc) dalla forma pressoché quadrata che si estende per una superficie commerciale di circa 2,00 Mq.

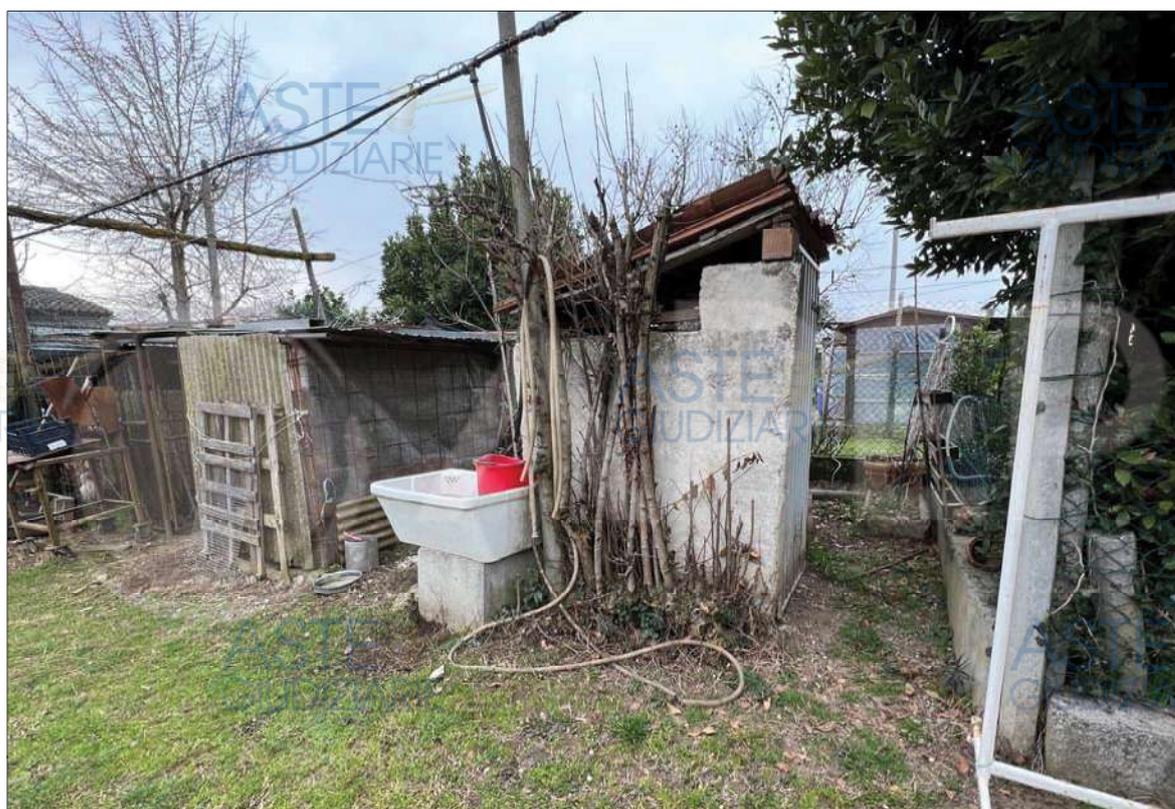
Il piccolo immobile presenta uno stato conservativo e finiture scadenti (all.22) e risulta coperto da una precaria copertura in coppi su struttura lignea.

Vi si accede tramite un portoncino metallico in alluminio.

L'immobile, privo di pavimentazione, poggia direttamente sul terreno agricolo, presenta murature in calcestruzzo di 22,00 Cm ove sono presenti tracce di muffa e scrostature.



Pianta Piano Terra e Piano Primo  
Tratto da planimetria catastale (a/109)  
In rosso: rilievo schematico del 06.03.2023



Al centro vista del deposito, a destra confine dell'orto, a sinistra cuccie cani

**Pollaio, recinzione cani e annesso 02**

Verso Sud, sempre lungo il confine Ovest del lotto, si trovano una serie di pertinenze costituite rispettivamente da recinzione cani, pollaio e da un piccolo fabbricato a destinazione magazzino (all.23).



Pertinenze



Vista delle pertinenze da Sud

I fabbricati che si estendono per una complessiva di circa 36,00 Mq più annesso 02 e relativa tettoia, sono costituiti per lo più da baracche su struttura metallica, presentano tamponamenti in rete, legno, lamiera e pannelli di fibrocemento e mostrano coperture in lamiera grecata.

L'annesso 02 invece, che presenta una pianta semplice e razionale dalla forma pressoché rettangolare, si estende per circa 16,00 Mq più tettoia, mostra una superficie commerciale pari a circa 22,00 Mq più tettoia, e si presenta come un fabbricato in blocchi cementizi con copertura a doppia falda in coppi su struttura lignea.

Vi si acceda da Sud tramite un portoncino in legno a doppio battente. Verso Nord mostra una tettoia che va ad unirsi alle pertinenze di cui sopra; si estende per circa 14,00 Mq.

Internamente l'annesso 02 presenta finiture e stato conservativo scadenti: pavimenti in calcestruzzo, serramenti metallici e solaio in latero cemento con travi tipo Varese. La finestra a Nord risulta tamponata da una lamiera ondulata metallica. Le pareti non si presentano intonacate.



Pianta Piano Terra e Piano Primo  
Tratto da planimetria catastale (a/109)  
In rosso: rilievo schematico del 06.03.2023  
Campitura in rosso: costruzioni



Vista dell'annesso 02 da Sud



Vista dell'annesso 02

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

**Serra**

Procedendo verso Sud, sempre sul lato Ovest del lotto, si trova una piccola serra a tunnel coperta da un telone e attualmente utilizzata come garage (all.24). All'ingresso è stata ricavata una posticcia struttura metallica a sostegno di una porta basculante utilizzata in modo improprio.

Questa struttura si estende complessivamente per circa 24,00 Mq.



Vista della serra ad uso garage

**Baracche**

Site all'estremità Sud del lotto si trovano una baracca e una struttura tipo legnaia coperta da pannelli di fibrocemento.

Queste precarie strutture, entrambe su struttura lignea a pilastri (all.25), si estendono per una superficie complessiva pari a circa 22,00 Mq complessivi.

**Terreno**

La rimanente porzione di lotto, circa 560,00 <sup>(2)</sup> Mq (escluso orto, pollaio, baracche ecc) è trattata a prato. Sul terreno gravano servitù di fatto a favore di mappali limitrofi.

Note:

(2) La superficie è calcolata in base alle dimensioni e alle sagome graficamente rappresentate negli elaborati planimetrici e nella mappa aggiornando il sedime con le superfici constatate e rilevate schematicamente durante il sopralluogo del 06.03.2023.



GIUDIZIARIE®

Vista delle baracche

GIUDIZIARIE®



Vista delle baracche

Via Carlo Goldoni 1, 35010 Massanzago (PD) Italy  
info@pec.gaapstudio.it www.gaapstudio.it C.F. - P.I. 03548600166

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**1.06- BONIFICA DEL FIBROCEMENTO**

Si suggerisce la bonifica e lo smaltimento del cemento amianto presente a parziale copertura e tamponamento delle baracche e delle pertinenze (pollaio, cuccia cani, baracche ecc) presenti all'interno del lotto.

La bonifica deve avvenire ad opera di personale qualificato e ditte con certificazione apposita. I manufatti di fibrocemento devono infatti essere rimossi e smaltiti in apposite discariche autorizzate.

Si preventivano circa 15,00 Mq di fibrocemento da bonificare.

Sviluppando i conti, per la bonifica e lo smaltimento in discarica, si può prevedere la seguente spesa:

Approntamento cantiere sicurezza amianto	€	1'000,00
Bonifica di lastre cemento-amianto		
.....Mq	15,00	
costo unitario.....	€/Mq	16,00
<b>totale parziale.....</b>	<b>€</b>	<b>240,00</b>
<b>totale .....</b>	<b>€</b>	<b>1'240,00</b>
<b>tolleranza 20%, pratiche amministrative - imprevisti.....</b>	<b>€</b>	<b>240,00</b>
<b>totale .....</b>	<b>€</b>	<b>1'448,00</b>
<b>arrotondato a .....</b>	<b>€</b>	<b>1'500,00</b>

**1.07 - CONFINI DELLA PROPRIETA'**

Come desunto sia dall'estratto di mappa (all12) che dal sopralluogo effettuato in data 6 marzo 2023, l'area su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento confina:

- a Nord: via Confini di Onara, strada vicinale (altra ditta)
- a Sud: mapp. 425 (altra ditta)
- a Est: mapp. 24 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 22-345 (altra ditta)

**1.08 - STATO DI POSSESSO DEI BENI  
VINCOLI LOCATIVI, SERVITÙ E/O DIRITTI REALI**

I beni sono occupati dalla proprietà.

Sul lotto di cui al mapp. 23 gravano servitù di fatto attive e passive.

## 1.09 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sugli immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri (all13-14):

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:**  
N.I. 9575/2363 del 08.08.2007; Rep. 26622/6884 del 03.08.2007, Padova (PD)  
notaio Giuseppe Sicari (all15-16-16a)  
A favore di:  
Contro: per la quota di 1/1  
Debitori non datori di ipoteca:
  
- **Verbale di pignoramento immobili:** N.T. 12217/8644 del 29.11.2022; atto  
esecutivo o cautelare del 18.08.2022, Rep. 4557, Padova (all17)  
A favore di:  
Contro: per la quota di 1/1

## 1.10 - STORIA DEL FABBRICATO

### VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85

### REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Presso il Comune di Cittadella è depositata un'unica autorizzazione edilizia riguardante i fabbricati oggetto del provvedimento alla quale non sono però allegati elaborati grafici. Trattasi dell'autorizzazione del 24.05.1984, Prot. 8339 "ripassatura copertura e sostituzione grondaie" di cui alla domanda del 14.05.1984.

Le unità in oggetto in atto Rep. 26689/12007 del 28.04.1986, notaio Lino Gallo sono state erette ante 1 Settembre 1967 ad eccezione della porzione Sud dell'ultima adiacenza costruita in assenza di licenza edilizia nell'anno 1975 per la quale sono state adempiute le prescrizioni del provvedimento sanzionatorio come da Red. 58/1986 (all.26).

Vista la necessità di verificare la conformità urbanistica, e in particolare vista la necessità di dimostrare la reale consistenza dei fabbricati al momento della costruzione, in mancanza della necessaria prima licenza edilizia e di ulteriori elementi a supporto della consistenza dei fabbricati in generale e in particolare, non essendo possibile una ricostruzione storica degli stessi, si è fatto fede alle informazioni catastali di primo impianto citate altresì al punto 7 del sopra citato atto Rep. 26689/12007 notaio Lino Gallo.

*"... Le parti precisano che la consistenza e la determinazione attuali degli enti immobiliari in contratto dipendono dalla Denuncia di Cambiamento MOD. 3/SPC redatta all'U.T.E. di Padova il 22 gennaio 1986 n. 1549, dal Tipo Mappale approvato in pari data e con pari protocollo e dalla Planimetria presentata allo stesso U.T.E. il 7 Febbraio 1986 n. 3506 Prot. ..."*

#### **Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha*

interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

**Conformità Urbanistica e Catastale:**

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Cittadella, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

L'abitazione è conforme sia da un punto di vista urbanistico che da un punto di vista catastale; si necessita il riaccatastamento della stessa in modo autonomo e indipendente dagli annessi (all.09).

L'annesso 01 non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale:

- Nel magazzino al piano terra è presente una piccola lesena in corrispondenza del portoncino di accesso (difformità urbanistica e catastale);
- A Sud, al piano primo, è presente una grande finestra che manca in planimetria, (difformità urbanistica e catastale);
- Al piano primo sono presenti finestre a tamponamento delle aperture site sul fronte Est del fabbricato (difformità urbanistica e catastale);
- L'immobile necessita di essere accatastato indipendentemente dall'abitazione e dagli altri annessi / pertinenze.

L'annesso 02 è conforme sia da un punto di vista urbanistico che da un punto di vista catastale ma necessita di essere accatastato indipendentemente dall'abitazione e dagli altri annessi / pertinenze (all.09).

Il deposito 01 non è conforme per destinazione d'uso e necessita di essere accatastato indipendentemente dall'abitazione e dagli altri annessi / pertinenze (all.09).

Pollaio, recinzione cani, serra, recinzione orto e baracche non sono accatastate (difformità catastale) e sono stati eretti in assenza di autorizzazione.

Come si evince dall'atto Rep. 26689/12007 del 28.04.1986, notaio Lino Gallo la consistenza dell'ente immobiliare è quella riportata in planimetria n. 3506 Prot. del 7 Febbraio 1986 (all.09).

Come si evince dal documento depositato in commissione tributaria in data 11.01.2002 inoltre, a riprova di quanto sopra, l'unità immobiliare si compone di 3 corpi di fabbrica: uno adibito a residenza e due destinati a sgombero.

Manca l'elaborato planimetrico.  
Non è presente agibilità.

Per sanare le difformità di cui sopra si preventiva un costo forfettario pari a € 7'500,00 (Euro Settemilacinquecento/00) così suddiviso:

- € 2'500,00 (Euro Duemilacinquecento/00) per la demolizione e lo smaltimento del pollaio, della recinzione cani e delle baracche;
- € 2'000,00 (Euro Duemila/00) per le pratiche catastali;
- € 3'000,00 (Euro Tremilao/00) per il rilievo e la sanatoria da presentarsi presso il Comune di Cittadella.

**1.11 - DATI METRICI DEGLI IMMOBILI**

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).  
Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

**Abitazione e pertinenze**

Abitazione [Sup al 100% (piano terra)] .....	Mq	71,00
Abitazione [Sup al 100% (piano primo)] .....	Mq	66,00
Terrazza [Sup. al 35% (P1 - 6,60 Mq)] .....	Mq	2,31
<b>Totale</b> .....	<b>Mq</b>	<b>139,31</b>
<b>Arrotondato a</b> .....	<b>Mq</b>	<b>139,00</b>
Terreno e aree di pertinenza (esclusi sedimi autor. e strada) .....	Mq	735,00
al 10%.....	Mq	2,50
al 2%.....	Mq	14,20
<b>Totale</b> .....	<b>Mq</b>	<b>16,70</b>
<b>Arrotondato a</b> .....	<b>Mq</b>	<b>17,00</b>
Annesso 01 [Sup al 100% (piano terra)] .....	Mq	57,00
Annesso 01 [Sup al 80% (P1 - 55,00 Mq)] .....	Mq	44,00
<b>Totale</b> .....	<b>Mq</b>	<b>101,00</b>
Deposito 01 [ Sup al 100% (piano terra)] .....	Mq	2,11
<b>Totale</b> .....	<b>Mq</b>	<b>2,00</b>
Annesso 02 [Sup al 100% (piano terra)] .....	Mq	22,00
Tettoia [Sup al 35% (PT - 14,50 Mq)] .....	Mq	5,07
<b>Totale</b> .....	<b>Mq</b>	<b>29,07</b>
<b>Arrotondato a</b> .....	<b>Mq</b>	<b>29,00</b>

**1.12 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

I fabbricati in oggetto si trovano in Cittadella, zona OMI D3, periferica, zona produttiva, destinazione residenziale-artigianale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valore alcuno relativamente al residenziale in quest'area.

Stando ai dati OMI il prezzo degli appartamenti nelle diverse (13) zone a Cittadella è tuttavia compreso tra gli 815,00 €/Mq e i 1'975,00 €/Mq.

Nemmeno Astalegale (all19) fornisce parametri relativi a quest'area.

Dall'analisi di mercato eseguita invece, il valore di mercato per abitazioni da ristrutturare ante 1967 site in quest'area varia dagli 860,00 €/Mq ai 1'050,00 €/Mq.

Stando al Borsino Immobiliare, in zona periferica il valore di mercato relativo alle compravendite oscilla invece dai 642,00€/Mq ai 916,00 €/Mq

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire e prendendo come valore di riferimento 700,00 €/Mq per l'abitazione e 350,00 per gli annessi.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

Vum = valore unitario medio di mercato

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

S = superficie in Mq

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto 2.11) si ottengono i seguenti valori:

#### **Abitazione**

Superficie commerciale totale .....	Mq	139,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	700,00
Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi (15%) e qualità .....		0,40
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	280,00
<b>Totale.....</b>	<b>€</b>	<b>38'920,00</b>
<b>Arrotondato a.....</b>	<b>€</b>	<b>38'900,00</b>

#### **Pertinenze**

Superficie commerciale totale .....	Mq	148,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	350,00
Coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi (15%) e qualità .....		0,30
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	105,00
<b>Totale.....</b>	<b>€</b>	<b>15'540,00</b>
<b>Arrotondato a.....</b>	<b>€</b>	<b>15'500,00</b>

Il valore totale degli immobili di proprietà oggetto della seguente è stimato pari a € 54'400,00 (Euro Cinquantaquattromilaquattrocento/00) cui vanno detratti e 1'500,00 (Euro Millecinquecento/00) per lo smaltimento del cemento amianto ed € 7'500,00 (Euro Settemilacinquecento/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

**Il valore degli immobili, proprietà individuati al catasto al Fg. 240, mapp. 23 ed oggetto del presente pignoramento è valutato pari a € 45'400,00 (Euro Quarantacinquemilaquattrocento/00 arrotondato ad € 45'000,00 (Euro Quarantacinquemila/00.**

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 3 Maggio 2023

Dott. Arch. Anna Pavoni

