

PROCEDURA ESECUTIVA n° 286/2023 unita alla n° 367/2024

(G.E. dott.ssa Paola Rossi prossima udienza 06.05.2025)

Promossa da:

Contro:

Custode: dott.ssa Daniela Cardarelli

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DI STIMA**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10 e riquadrati**

SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Procedura n°286/2023 - prima perizia di stima –	3
0.2.- Procedura n° 367/2024 - secondo pignoramento e istanza vendita	3
0.3.- Riunione delle procedure e nuovo incarico al CTU	3
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
1.1.- Catasto Terreni	4
1.2.- Catasto Fabbricati.....	4
1.3.- Confini.....	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO esecutiva	5
2.0.- Premessa catastale (Notaio Vitrano)	5
2.0. BIS - Premessa catastale (Notaio Barbagallo)	6
2.1.- Trascrizioni riguardanti l'Esecutata	7
2.2.- Trascrizioni a favore e a carico di	8
2.3.- Iscrizioni.....	8
2.4.- Titoli di provenienza	8
2.5.- Informazioni sul pregresso condominiale	9
2.6.- Regime patrimoniale tra coniugi	9
3.- DESCRIZIONE	10
3.1.- Edificio in generale	10
3.2.- Abitazione sub 2 e ripostiglio.....	11
3.3.- Garage sub 3.....	12
3.4.- Nuova tettoia (abusiva e non condonabile)	13
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	13
4.1.- Disposizioni urbanistiche	13
4.2.- Provvedimenti di assenso	14
4.3.- Difformità riscontrate	14
4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute	16
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	17
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	17
5.2.- Stato attuale di occupazione	17
6.- VALUTAZIONE	18
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	18
6.1.- Criteri seguiti nella stima	18
6.2.- Stima aggiornata dell'intera proprietà.....	19
6.3.- Stima dell'intero compendio (2025).....	20
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	20
8.- ALLEGATI.....	21

0.- PREMESSE

0.1.- Procedura n°286/2023 - prima perizia di stima –

A seguito di pignoramento notificato il 24.08.2023 per un credito di € 26.125,64 oltre a interessi e spese a favore di e della successiva istanza di vendita e della successiva istanza di vendita, in data 30.10.2023 lo scrivente arch. Luigi Pietrogrande fu incaricato di stimare la **quota di ½** dei seguenti immobili afferenti alla procedura esecutiva n° 286/2023:

- Comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, Foglio 30, Mapp. 536, Sub 2, Nat. A/3, Vani 6, Piano T-1, Via Borgo 15;
- Comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, Foglio 30, Mapp. 536, Sub 3, Nat. C/6, Mq 38, Piano T, Via Borgo 15;
- Comune di Correzzola, Catasto Terreni, Foglio 30, Mapp. 286 Natura T, Are 1, Centiare 25.-

In data 17.05.2024 furono depositati i relativi elaborati peritali.

0.2.- Procedura n° 367/2024 - secondo pignoramento e istanza vendita

- In data 22.11.2024 fu notificato all'esecutata, da parte della medesima società esecutante, un **secondo pignoramento** sugli stessi beni, questa volta però **per l'intero**.
- In data 23.12.2024 L'avvocato per depositò la **istanza di vendita** per l'intero sui beni pignorati nell'atto di pignoramento.

0.3.- Riunione delle procedure e nuovo incarico al CTU

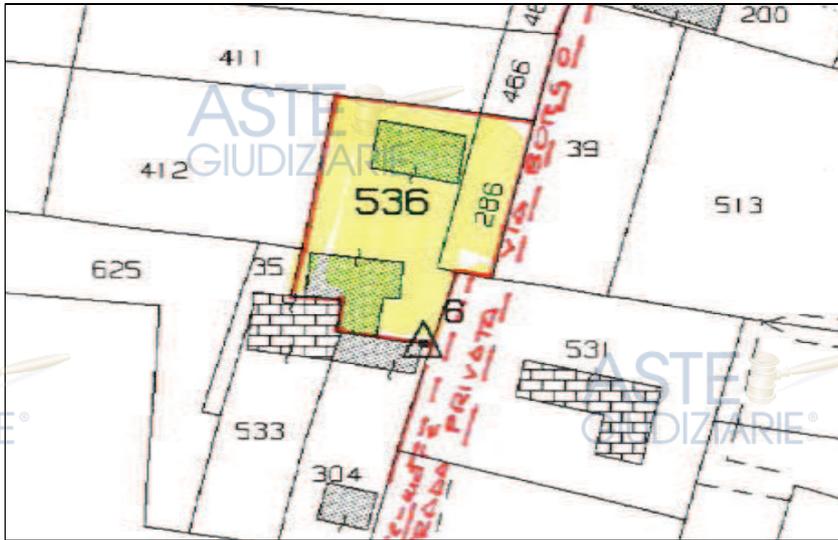
In data 18.02.2025 l'avv.

depositò istanza di riunione delle due procedure. In accoglimento di tale istanza in data 04.03.2025 la Giudice Rossi dispose la riunione delle procedure e poi nella stessa data:

- Fissò una nuova udienza per il 06.05.2025
- Invitò lo scrivente a predisporre un aggiornamento della perizia che desse conto della riunione delle due procedure, da depositarsi e trasmettersi alle parti entro 30 gg prima dell'udienza (e quindi entro il 07.04.2025)

Della procedura la debitrice fu avvisata dal Custode. La visita sul posto per la verifica dello stato attuale dei luoghi è stata effettuata il giorno 22.03.2025.

N.B. Nelle pagine che seguono, per comodità di lettura, saranno riportati anche i dati contenuti nella prima perizia depositata. I capitoli che non hanno subito modifiche saranno preceduti da una comunicazione in tal senso, riquadrata e su sfondo grigio come la presente.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**1.1.- Catasto Terreni**

A) Comune di Correzzola partita 1

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
30	536	E.U.		04 50		

B) Comune di Correzzola partita ora intestata a:
(Esecutata) **per l'intero**

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
30	286	Sem. arb.	3	1 25	0,75	0,58

1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Correzzola partita ora intestata a per
l'intero - Foglio 30 Mappale 536 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
2	Via Borgo 15	T-1	A/3	2	Vani 6	Mq 135 totale escluse aree scoperte	402,84
3	Via Borgo 15	T	C/6	1	Mq 38	Totale 41 mq	47,10

1.3.- Confini

Confini abitazione	a Nord	Spazio su giardino di proprietà
	ad Est	Spazio su Giardino di proprietà
	a Sud	Mappali 304 e 533 C.T.
	a Ovest	Spazio su giardino di proprietà
Confini Garage	a Nord	Spazio su giardino di proprietà su 4 lati
	ad Est	
	a Sud	
	a Ovest	
Confini del lotto	a Nord	Mapp. 411 e 466
	ad Est	Mapp. 39 e mapp. 531 (via Borgo)
	a Sud	Mapp. 304 e mapp. 533
	a Ovest	Mapp. 412 e mapp. 35

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ESECUTIVA (aggiornate al 01.04.2025)

La relazione notarile della prima procedura, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, rende la situazione degli immobili al 02.10.2023.

La relazione della seconda procedura, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo, rende la situazione degli immobili al 10.12.2024.

2.0.- Premessa catastale (Notaio Vitrano)

* catasto fabbricati di CORREZZOLA (PD) Foglio 30 Particella
536 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 6 vani Totale: 135 m ² Totale: escluse aree scoperte: 135 m ² Euro 402,84 Indirizzo VIA BORGO N. civico
15 Piano T-1

* catasto fabbricati di CORREZZOLA (PD) Foglio 30
Particella 536 Subalterno 3 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 38 metri quadri Totale: 41 m ² Euro 47,10 Indirizzo VIA BORGO N. civico 15 Piano T
dette p.lle derivano rispettivamente dalla sez. urb C fg. 6 p.lle 240 sub 2 e 3 giusta VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015)
*catasto terreni di CORREZZOLA (PD) Foglio 30 Particella 286
semin arb consistenza 1 are 25 centiare deduz B58;A35; A10 R.D. Euro 0,75 R.A. Euro 0,58
dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 17/11/1973 in atti dal 16/09/1975 (n. 298)

2.0. BIS - Premessa catastale (Notaio Barbagallo)

* Catasto fabbricati di CORREZZOLA (PD) Foglio 30 Particella 536 Subalterno 1 Indirizzo VIA BORGO Piano T Dati derivanti da: - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6 Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 55/2015) - Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio c/6 Dati derivanti da: - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6 Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 55/2015) - Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio c/6 * Catasto fabbricati di CORREZZOLA (PD) Foglio 30 Particella 536 Subalterno 2 Natura A3 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte 135 mq Rendita catastale Euro 402,84 Indirizzo VIA BORGO n. 15 Piano T-1 in ditta a: proprietà 1/2

Dati derivanti da: - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 6 PLA 240 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez c fgl 6 pla 240 sub 2 per allineamento mappe - p

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 6 PLA 240 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez c fgl 6 pla 240 sub 2 per allineamento mappe - p

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di CORREZZOLA (PD) Foglio 30 Particella 536 Subalterno 3 Natura C6 Classe I Consistenza 38 mq Totale: 41 mq Totale escluse aree scoperte 41 mq Rendita catastale Euro 47,10 Indirizzo VIA BORGO n. 15 Piano T in ditta a:

proprietà 1/2

Dati derivanti da: - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 6 PLA 240 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez c fgl 6 pla 240 sub 3 per allineamento mappe - p

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 6 PLA 240 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio C/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/07/2015 in atti dal 08/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 57/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez c fgl 6 pla 240 sub 3 per allineamento mappe - p

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

2.1.- Trascrizioni riguardanti l'Esecutata

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame già appartenevano per la quota di $\frac{1}{2}$ all'esecutata (all'epoca in comunione dei beni con proprietario quindi dell'altra quota di $\frac{1}{2}$). I due coniugi avevano ottenuto la proprietà dell'immobile da con atto di **compravendita** in data 09.07.1987 not. Giuseppe Ponzi di Stanghella, trascritto a Padova il 06.08.1987 ai nn. 20340-14323.-

In data 06.02.2009 mediante decreto di trasferimento n. 203 rep. Tribunale di Padova datato 15.01.2009, la quota di $\frac{1}{2}$ appartenente al [redacted] fu trasferita a [redacted] nato a [redacted] estraneo alla presente procedura esecutiva

2.1.2.- in data 22.09.2023 ai nn. 34520-24505 fu trascritto il **pignoramento** per la quota di $\frac{1}{2}$ sui beni pignorati.

2.1.3.- in data 10.12.2024 ai nn. 46703/33163 fu trascritto il **secondo pignoramento** del 22.11.2024, al numero di repertorio 7284-2024.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 02/04/2025 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Trascrizioni a favore e a carico di

N.B. Trattandosi di atti che riguardano l'esecutata solo indirettamente, le informazioni che seguono non si trovano nella relazione notarile ma sono state desunte dall'atto di pignoramento e poi verificate il 02.04.2025 mediante ispezione ai RR.II.

2.2.1.- In data 15.01.2009 **mediante decreto di trasferimento** n. 203 rep. Tribunale di Padova, emesso a seguito della procedura fallimentare n. 130/2003 rep. 20039 Cron. 203, trascritto a Padova il 06.02.2009 ai nn. 4692-2680, la quota di $\frac{1}{2}$ appartenente al coniuge fu trasferita a

2.2.2.- In data 18.07.2024, con atto di **rinuncia unilaterale abdicativa a quota di comproprietà** n. 51615 rp. Notaio Spina, trascritto a Padova il 22.07.2024 ai nn. 28365-20226, rinunciò *'unilateralmente e irrevocabilmente, a titolo gratuito ma escluso ogni spirito di liberalità, al diritto di comproprietà'* per la sua quota di $\frac{1}{2}$ sugli immobili. Per effetto di tale atto l'esecutata divenne automaticamente proprietaria dell'immobile per l'intero.

2.3.- Iscrizioni

Secondo entrambe le relazioni notarili a carico dell'esecutata non vi sono iscrizioni.

In effetti la visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 12.04.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.4.- Titoli di provenienza

2.4.1.- Con riferimento alla procedura 286/2023:

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.1, trascritto a Padova il 06.08.1987 ai nn. 20340-14323. La nota si trova in Allegato 5 **alla prima perizia**, con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.4.2.- Con riferimento alla procedura 367/2024:

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero copia dell'atto di rinuncia abdicativa unilaterale di cui al precedente punto 2.2.2., trascritto a Padova il 22.07.2024 ai nn. 28365-20226. L'atto si trova in Allegato 4 **alla presente seconda perizia.**

2.5.- Informazioni sul progresso condominiale

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

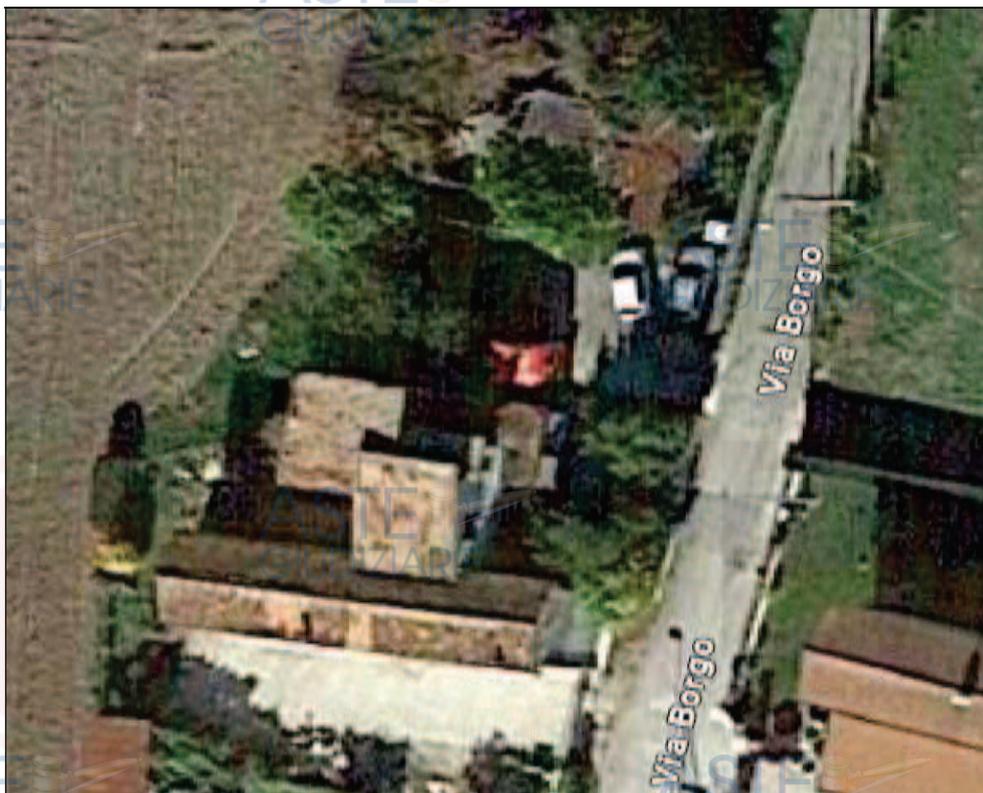
L'immobile pignorato è una casa isolata, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

2.6.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato notarile risulta che l'esecutata ha acquisito gli immobili in regime patrimoniale di **comunione dei beni** col coniuge la cui quota di proprietà è stata trasferita nel 2009 a che però con l'atto di cui al precedente punto 2.4.2 ha rinunciato alla sua quota di proprietà.

3.- DESCRIZIONE**3.1.- Edificio in generale**

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

**3.1.1.- Ubicazione**

La costruzione è ubicata a Correzzola (Pd), in frazione Villa del Bosco, in via Borgo n°9¹, in posizione periferica a 6 Km circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali abitazione

Risale agli anni '50; le sue condizioni generali di conservazione sono mediocri.
Si tratta di una casa singola addossata ad altri edifici, con ripostiglio e garage doppio.
Struttura portante in muratura, solai in laterocemento, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato, copertura in coppi alla veneta e in lamiera per la parte più bassa, gronde e pluviali in lamiera zincata.
L'area scoperta è tenuta a giardino e spazio di manovra.

¹ In Catasto è erroneamente riportato il civico 15

3.1.3.- Caratteristiche garage doppio/ripostiglio

Dalla parte opposta della abitazione, sul lato Nord del lotto trova posto un'altra costruzione composta da un ripostiglio e da un garage doppio.

Ha struttura portante in blocchetti di cemento, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato, porte di accesso in lamiera e copertura in onduline di cemento-amianto per quel che riguarda il ripostiglio, mentre il garage ha la copertura quasi tutta in lamiera, eccetto 2 metri quadri che sono anche loro in cemento-amianto.

3.2.- Abitazione sub 2 e ripostiglio**3.2.1.- Ubicazione**

L'abitazione in esame si trova all'inizio della stradina privata, ed occupa il lato Sud del lotto. All'interno del sub.2 vi è anche un ripostiglio che fa parte della stessa costruzione del garage doppio.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, pranzo-soggiorno, camera matrimoniale, disbrigo e bagno al piano terra per una superficie commerciale lorda complessiva di **76 mq** circa e un'altezza di 2,80 m.

Al piano primo si compone di scala di accesso, due stanze, un disbrigo e un bagno per una superficie commerciale lorda complessiva di **61 mq** circa ed un'altezza media di 2,55 m.

Infine all'esterno un ripostiglio di avente una superficie commerciale lorda complessiva di 15 mq circa per una altezza di 2,20 m; computando la sua superficie al 30% di quella effettiva, si tratta di **5 mq** lordi commerciali ragguagliati.

Esso è posizionato nella stessa costruzione che comprende anche il garage doppio, staccata dalla casa.

Il totale della superficie lorda commerciale della abitazione e del ripostiglio è quindi di **142 mq**.

A questa superficie occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo*, che comprende la parte scoperta del mappale 536 e il mappale 286 per intero.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla superficie, computata per intero nella parte abitativa (mq 142) con un coefficiente pari al rapporto dei due valore ($150/500 = 0,3$) per il garage, per un totale di mq ($142 + 12 =$) 154 e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo, detratto l'attacco a terra della casa e del garage con ripostiglio di 136 mq, è di 314 mq per il mappale 536 e di mq 125 per il mappale 286, per un totale di mq 421, di questi i primi 154 vanno ragguagliati al 10% e i rimanenti ($421-154 =$) 267 al 2%. Avremo pertanto complessivamente mq ($0,10 \times 154 + 0,02 \times 267 =$) 20,74 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 21.-**

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaia murale asportata con una perdita nell'impianto, distribuzione in acciaio, corpi scaldanti in ghisa a colonna; l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico da 60 litri. Attualmente vi sono due stufe a pellet, una al piano terra ed una al primo piano. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione a split al piano primo.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: inferiore alla media, in quanto l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento della camera da letto al piano terra (ex soggiorno) è in marmette mentre in ingresso e disimpegno è in marmo grigio a correre e in soggiorno è in marmo breccia a correre; la parete attrezzata è rivestita in ceramiche 20x20; la scala è in marmo Chiampo. Il w.c. al piano terra ha la pavimentazione in marmette di palladiana 30x30 mentre i rivestimenti alle pareti sono in ceramiche 12x24 fino ad una altezza di 1,8 m; il bagno al piano primo ha il pavimento in ceramiche 30x30 mentre le pareti sono in ceramiche 25x30 a tutta altezza. Le camere hanno la pavimentazione in ceramiche 20x20 con controsoffitto in 'Faesite'; nella cucina è rivestita la parete degli apparecchi, in ceramiche 20x20.

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Abete verniciato con avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni al piano terra sono in legno tamburato e impiallacciato in noce Mansonia mentre quelli al piano primo sono in massello di abete verniciato. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti per quelli interni e mediocri per quelli esterni.

Il ripostiglio ha il pavimento in battuto di cemento e una portina di accesso in lamiera. La copertura è totalmente in cemento-amianto ed essendo in cattive condizioni va smaltita sostituita.

Si fa presente che il controsoffitto all'ultimo piano presenta notevoli tracce di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

Con la visita sul posto del 19.03.2025 si è verificato che detta l'infiltrazione è peggiorata rispetto alla precedente visita.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: mediocri

3.3.- Garage sub 3

3.3.1.- Ubicazione

Il garage doppio si trova nella parte Nord del lotto e come detto, forma un'unica costruzione col ripostiglio. La sua superficie lorda commerciale è di **41 mq.**

3.3.2.- Caratteristiche

Il garage ha pavimento in battuto di cemento, portone e copertura in lamiera, eccetto 2 metri quadri che sono in amianto ed andranno smaltiti. Le sue condizioni sono pessime (vedi fotografia al successivo punto 4.4).

3.4.- Nuova tettoia (abusiva e non condonabile)

Durante la nuova visita si è constatato che alla fine del ripostiglio risulta montata una nuova tettoia in lamiera, posizionata su stanti già presenti.

Detta tettoia è abusiva e non sanabile poiché si trova a confine con il lotto vicino.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**4.1.- Disposizioni urbanistiche**

Come si evince dal CDU in allegato 9 della prima perizia, negli strumenti urbanistici del Comune di Correzzola gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

Foglio	Mappale	Zona	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) Adottato in data 21/12/2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino Distrettuale delle Alpi orientali
30	286	Strada	P1 - Pericolosità idraulica moderata
30	536	6 - Zona "C1"	P1 - Pericolosità idraulica moderata

6 - Zona "C1"

- Gli edifici esistenti estendono un vincolo di inedificabilità su una superficie fondiaria corrispondente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo definito dai commi successivi, fino alla concorrenza del volume esistente.
- Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
- Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.
- Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la S.n.p. minore di 251 mq, con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
- Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei Progetti norma, ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, nuova costruzione, nel rispetto della seguente disciplina di zona:

Rapporto di copertura massimo	= 35 %
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo	= 0,35 mq/mq;
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo	= 0,26 mq/mq;

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Correzzola (Pd)

- Concessione Edilizia in sanatoria n°377/86 rilasciata il 03.03.1994 per il ripostiglio e garage (in allegato 10 della prima perizia);
- Concessione Edilizia n°2165/2002 per ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale con elaborati grafici (mai realizzato) rilasciata il 07.05.2002 per la quale però i lavori non sono mai cominciati (in allegato 11 con elaborati grafici della prima perizia).

4.3.- Difformità riscontrate

L'abitazione originalmente è stata costruita senza licenza edilizia. Essa però *ab origine* può essere considerata regolare in quanto costruita prima del 1967 e in zona agricola.

L'ultimo provvedimento di assenso, ossia la Concessione del 2002, evidenzia un restauro con ampliamento che non è mai stato realizzato. Lo "Stato di Fatto" di quegli elaborati grafici può essere quindi considerato come l'ultimo stato assentito di quell'anno in quanto fotografa un immobile nella sua forma originale degli anni '50.

Il garage è stato sanato con il Condono del 1986.

Rispetto poi allo “Stato di Fatto” dell’abitazione del 2002 in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità interne evidenziate nella tavola comparativa in allegato 14:

Al Piano terra

- 1) Nell’ingresso è stato creato un disimpegno/ripostiglio riducendone la superficie;
- 2) La porta esterna della CT è stata chiusa e al suo posto è stato creato un bagno, accessibile dal nuovo disimpegno/ripostiglio;
- 3) E’ stata chiusa la porta che univa la cucina direttamente con la camera da letto
- 4) E’ stata aperta una nuova porta di accesso alla camera dall’ingresso.

Al Piano primo

- 1) E’ stata chiusa la porta della camera prospiciente allo sbarco delle scale di accesso al P.1;
- 2) E’ stata aperta una porta fra il disimpegno delle scale ed il disimpegno che porta al bagno ed alle camere.
- 3) E’ stato creato un ripostiglio sul disimpegno delle scale

Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di **€ 3.000,00** che comprendono sanzione minima e spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) *nonché l’aggiornamento catastale* che, benché le modifiche operate non abbiano comportato incrementi di superficie catastale, è ugualmente richiesto dall’art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto².-

² L’art. 19 comma 14 del D. L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: “*Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.** Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*”

Infine, rispetto alla visita del 2024, è stata riscontrata sul posto la posa di una lamiera in acciaio a copertura di una struttura già presente ma priva di copertura.

La tettoia coperta non è sanabile, mancando la distanza minima dal confine. Si stima pertanto un ulteriore costo di smontaggio e di smaltimento della stessa in **€ 1.500,00**

4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

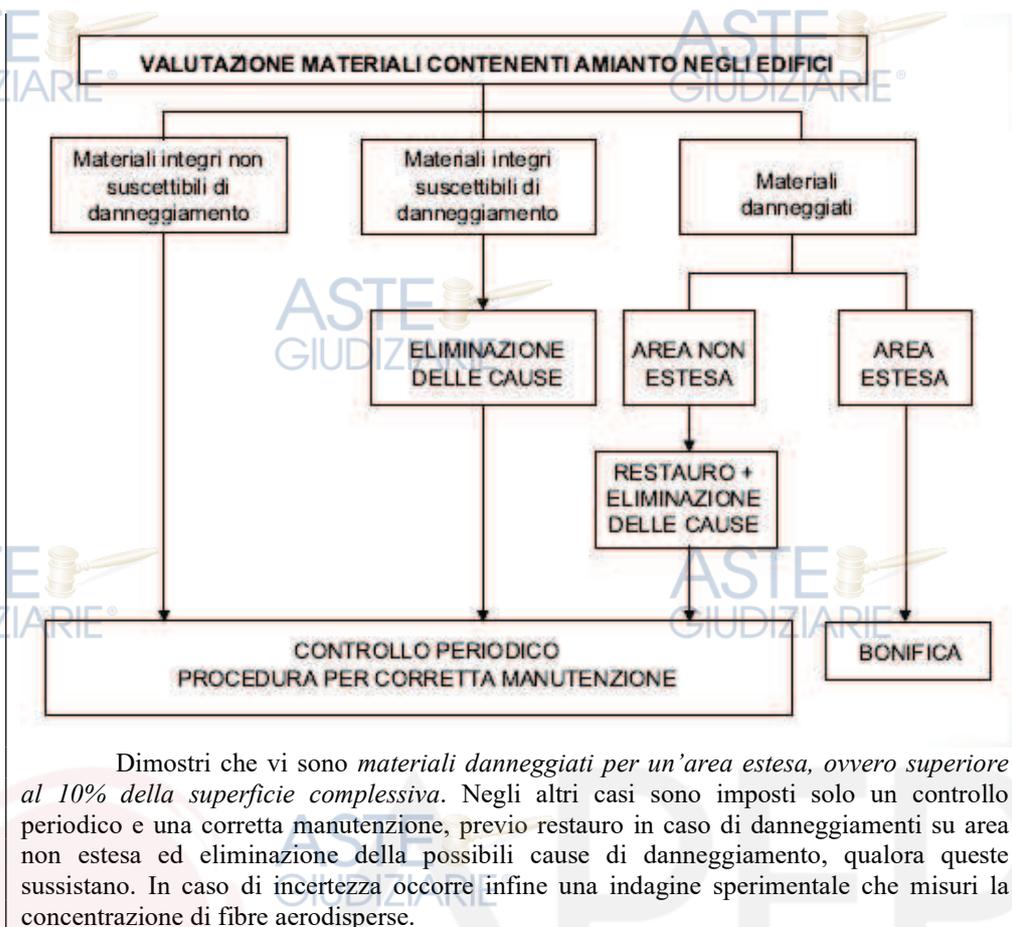


La copertura del ripostiglio e di circa 1 metro di garage è, come detto, in cemento –amianto, e totalmente degradata (veri foto qui sopra; dev'essere pertanto rimossa, smaltita e sostituita.

La questione dell'amianto è in sostanza regolata – come si è detto – dai quattordici articoli del Titolo IX – capo terzo D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA NEL LAVORO” nonché dal D.M. 06.09.1994 “Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6 comma 3 e dell'art.12 comma 2 della L. 27.03.1992 n°257 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto” e in particolare il suo allegato, intitolato “Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie”.

Contrariamente a quanto si crede, il capitolo 2 di tale decreto (“Valutazione del rischio”) non riguarda tutti i casi di coperture in fibre di cemento-amianto, ma solo quelli in cui vi sia pericolo di rilascio di fibre nell'ambiente e quest'ultimo sia occupato da persone. Inoltre anche in questo caso la bonifica si impone solamente se la stima del rischio, che il datore di lavoro deve effettuare secondo lo schema che segue³:

³ “Tabella 2. - VALUTAZIONE MATERIALI CONTENENTI AMIANTO NEGLI EDIFICI.”



Per lo smaltimento della copertura del ripostiglio in cemento-amiante (circa 15 mq) e di quella del garage (2 mq), e per il ripristino della copertura con un tetto in lamiera si stima un costo di smaltimento e della successiva sistemazione del tetto di **€ 5.000,00**.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza della comproprietaria esecutata.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

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.

Lo scrivente in data 03.04.2025 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 6, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 04.04.2025 Astalegale ha risposto con la e-mail con i dati (in allegato 7) dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato*

d'uso e 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.”

6.2.- Stima aggiornata dell'intera proprietà

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Questi sono i valori immobiliari del 2024:

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Correzzola zona Villa del Bosco e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni: da €/mq 810,00 a €/mq 930,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte il fatto che si tratta di unità indipendente con scoperto esclusivo e d'altra parte finiture obsolete, posizione decentrata, impianti poco efficienti e copertura con notevoli infiltrazioni)

E questi sono i valori immobiliari del 2025 (invariati)

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Correzzola zona Villa del Bosco e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni: da €/mq 810,00 a €/mq 930,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte il fatto che si tratta di unità indipendente con scoperto esclusivo e d'altra parte finiture obsolete, posizione decentrata, impianti poco efficienti e copertura con notevoli infiltrazioni)

Si assegnano pertanto li stessi valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (centrale termica e scoperto):

- **€/mq 450,00** per la parte abitativa con il ripostiglio raggugliato (mq 142) e per lo scoperto raggugliato (mq 21)
- **€/mq 150,00** per il garage (mq 41)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato;
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3

- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **0%** (lo stato manutentivo è inferiore alla media degli edifici nella zona, ma nella determinazione del valore unitario - € 450,00 – se ne è già tenuto conto);
- d) per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile, abitato dall'esecutata, va considerato come libero per la sua quota pignorata);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: **0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (casa singola)

6.3.- Stima dell'intero compendio (2025)

La proprietà, costituita da una casa singola con ripostiglio e garage doppio, viene venduta per l'intero e quindi acquisisce maggiore appetibilità agli occhi dei possibili compratori.

C'è da dire però che la visita sul posto ha evidenziato che l'infiltrazione in copertura, rispetto al 2024, è ancora peggiorata e questo, secondo lo scrivente CTU, va a compensare la sua maggiore appetibilità sul mercato.

Infine occorre detrarre ulteriori 1.500,00 € per la rimozione della tettoia in lamiera che nel 2024 non era presente.

Il che conduce ai valori di stima tabulati qui sotto:

	Costruzione	Mq	€/mq	€	Totale
A	Parti abitative al p.T. e 1° p. e ripostiglio	142	450,00	63.900,00	
B	Scoperto ragguagliato	21	450,00	9.450,00	
C	Garage doppio	41	150,00	6.150,00	
Totale valore stimato per gli immobili €					79.500,00
E	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-3.000,00
F	<i>A dedurre: costo stimato per smaltimento amianto (cfr. punto 4.3): €</i>				-5.000,00
G	<i>A dedurre: costo stimato per la rimozione della tettoia in lamiera e suo smaltimento (cfr. punto 4.3): €</i>				-1.500,00
G	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				-10.500,00
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					59.500,00

che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato negli anni '50 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** non presente;
4. **Infissi esterni:** con vetri semplici;
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaietta non funzionante;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** boiler elettrico;
7. **Impianti di raffrescamento:** Impianto monosplit;
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Visure Catasto Fabbricati aggiornate a Marzo 2025;
3. Aggiornamento visure del 02.04.2025 per
4. Nota di trascrizione in cui (che era comproprietario non esecutato) abdica alla propria quota;
5. Valori OMI per la zona aggiornati al secondo semestre 2024;
6. Richiesta ad Astalegale;
7. Dati forniti da Astalegale;
8. n° 9 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 04.04.2025

Il C.T.U.
(arch. Luigi Pietrogrande)