

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/2024 R.G.

(prossima udienza: 14.05.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Marco Ripa

del Foro di Padova, [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Carla Fiorentino del Foro di

Padova [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]



ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 11.10.2024 rep. n. [REDACTED] Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria
RR.II. di Padova il 28.10.2024 ai nn. [REDACTED]

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA	4
4. PREMESSA	4
5. INDAGINI SVOLTE	5
6. LOTTO UNICO	7
6.1. DIRITTO PERIZIATO	7
6.2. QUALITÀ	7
6.3. UBICAZIONE	7
6.4. DITTA INTESTATA	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE	7
6.6. CONFINI	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
6.8. OCCUPAZIONE	9
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	9
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO	11
9. PROVENIENZA	12
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	14
11. STIMA DEL LOTTO	14
12. ELENCO ALLEGATI	20

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 20.11.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME

RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

..omissis.."la [REDACTED] come sopra rappresentata, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili dei quali si fornisce la seguente descrizione:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La piena proprietà di [REDACTED] dei seguenti beni immobili:

- Comune di DUE CARRARE (PD), Foglio 11 Particella 90 Subalterno 14, Categoria F/4, VIA CHIODARE n. 93 Piano T

- Comune di DUE CARRARE (PD), Foglio 11 Particella 90 Subalterno 15, Categoria F/4, VIA CHIODARE n. 93 Piano T-1

Il tutto con confini meglio precisati in mappa. Salvo altri più precisi" ..omissis..

**3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

4. PREMESSA

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato **si assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di

- sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
 3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
 4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
 5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

***** **

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Due Carrare (PD), in via Chiodare nn. 91-93.

Trattasi della **piena proprietà**, di un fabbricato residenziale di tipo bifamiliare, sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato di grezzo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

-si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per



- reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Due Carrare per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
 - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è acquisito l'atto di provenienza del compendio pignorato;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 14 foto;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. LOTTO UNICO**6.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

6.2. QUALITÀ

Fabbricato residenziale di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato di grezzo.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Due Carrare (PD), via Chiodare nn. 91-93 [clicca qui](#).

6.4. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 11:

Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
90	14	Via Chiodare n. 93, Piano T	F/4	-	-	-	-
90	15	Via Chiodare n. 91, Piano T-1	F/4	-	-	-	-

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all. n. 1; visure storiche per immobile: all. nn. 2-3);

costituente l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 11, mapp. 90 di are 04.37,

Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visura storica per immobile all. n. 5).

Fa parte del lotto inoltre: l'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati col

mapp. 90 sub. 13 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

6.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): via Chiodare, scolo consorziale, mapp. 740 stesso Comune e Foglio.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un vecchio fabbricato residenziale di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato di grezzo, ubicato ai limiti territoriali del Comune di Due Carrare, al civico n. 93 di via Chiodare, asse di distribuzione locale della SP.3 che garantisce la comunicazione extraurbana tra il centro comunale con quello del Comune di Battaglia Terme, mediante l'immissione sulla S.S. 16 adriatica, posta a breve distanza ad ovest.

L'intervento costruttivo, si inserisce nel comparto geografico rurale, a bassa densità edilizia, che si sviluppa lungo l'asse viario. Nel caso di specie, l'immobile oggetto di stima, eretto sul fronte strada a sud dell'asse viario, edificato tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici del periodo, ed allo stato attuale è oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione ancora allo stato di grezzo, con struttura portante e di tamponamento probabilmente mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a due falde inclinate.

L'impianto distributivo originario rispecchia anch'esso quello del periodo di costruzione, con due unità abitative a destinazione residenziale, una per piano, accessibili entrambe dallo scoperto comune.



Dal sopralluogo è emerso che i lavori si sono arrestati ed il cantiere versa in stato di abbandono.

L'area esterna attualmente è occupata quasi completamente dai materiali di cantiere e dalla vegetazione spontanea.

La **COMPOSIZIONE del lotto** è di difficile lettura in quanto il fabbricato, ancora allo stato di cantiere, presenta numerose partizioni murarie in fase definizione, l'apparato impiantistico non è ad oggi stato realizzato, non sono altresì presenti le finiture, da attuare solo in seguito a completamento della costruzione. Vista la fase arretrata diviene quindi complesso individuare in modo puntuale l'esatta distribuzione degli spazi.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale, attualmente risulta eretto fuori terra un corpo di fabbrica di forma rettangolare sviluppato su due livelli di ml. 15,00 x 9,62, pari ad una superficie di mq 144,30 per piano, più il volume della centrale termica (solo al p. terra) di ulteriori mq 5,00 circa.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il lotto, allo stato di cantiere in abbandono con la presenza di materiale edile giacente un po' ovunque, risulta attualmente libero.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che il fabbricato risulta edificato in forza di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie

- n. 74/59 del 11.11.1959 (cfr. all. n. 6), per la quale seguiva poi il Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione del 10.11.1961 (cfr. all. n. 7);
- che per le opere realizzate in difformità veniva presentata Domanda di condono Edilizio n. 1313 del 29.03.1986, alla quale seguiva poi il rilascio della relativa C.E. in sanatoria n. 92/92 del 06.07.1992 (cfr. all. n. 8);
 - che veniva successivamente presentata D.I.A. prot. n. 5906 del 09.11.1995 relativa a modifiche interne e prospettiche finalizzate a ricavare un wc (cfr. all. n. 9);
 - che con P.d.C. n. 22 del 02.11.2022 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del Dpr 380/2001, con opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico edificio in muratura condominio minimo corpo A, e demolizione pertinenze corpo B con cambio d'uso per realizzazione di ulteriore unità abitativa - n. SUAP [REDACTED]-03062022-1705 (cfr. all. n. 10);
 - che seguiva richiesta di voltura parziale del suddetto P.d.C., del 25.01.2024 (cfr. all. n. 11);
 - che infine veniva presentata S.C.I.A. in variante, Pratica n° [REDACTED]-18122024-1750 del 31.12.2024 (cfr. all. n. 12);
 - che il compendio pignorato, corrisponde a porzione del corpo A del progetto autorizzato, mentre il corpo B corrisponde alla costruzione retrostante, estranea alla presente procedura (cfr. stralcio tavola di variante: all. n. 13);
 - che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, senza entrare nel merito della distribuzione interna degli spazi, ancora in corso di definizione, è emerso che il volume si presenta pressochè conforme allo stato precedentemente autorizzato, tuttavia, essendo in stato di cantiere, il bene attualmente si trova in



corso di trasformazione e la nuova conformità potrà essere acquisita solamente ad intervento ultimato.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Due Carrare è dotato di (cfr. C.D.U.: all. n. 15):

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato “del Conselvano”, tra i Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Arre, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, adottato con delibera del C.C. n. 55 del 10.12.2008;

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) di Due Carrare, adottato con delibera del C.C. n. 56 del 10.12.2008, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 23.06.2010 ratificata con D.G.P. n. 166 del 27.07.2010, pubblicato nel BUR n. 74 del 10.09.2010;

- **Varianti Generali Parziali al Piano degli Interventi**, adottate ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004;

il presente lotto dal punto di vista urbanistico è destinato dalla Variante Generale al Piano degli Interventi vigente: “ATO 4 CHIODARE”, e ricade in: “**Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate, fatto salvo i volumi esistenti**”, sottozona 2.4, disciplinata in via principale dall'art. 17 delle relative N.T.O. e dalle previsioni della relativa scheda del Repertorio Normativo (cfr. all. n. 16).

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.



9. PROVENIENZA

Al ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] avendolo acquisito a seguito di atto di divisione n. [REDACTED] di rep. del 06.07.1992 a rogito notaio Giuseppe Mele, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 04.08.1992 ai nn. [REDACTED].

A seguito della morte del sig. [REDACTED], avvenuta il giorno 13.09.2021, giusta Denuncia di Successione registrata il 14.12.2021 al Vol. 88888 n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.12.2021 ai nn. [REDACTED], i beni venivano devoluti per legge agli eredi, sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota indivisa di proprietà di 1/3 ciascuno.

A seguito della morte della [REDACTED], avvenuta il giorno 01.10.2021, giusta Denuncia di Successione registrata il 14.12.2021 al Vol. 88888 n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.12.2021 ai nn. [REDACTED], i beni venivano devoluti per legge agli eredi, sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



che divenivano ciascuno proprietario per la quota indivisa di ½.

Infine i sig.ri [REDACTED] congiuntamente cedevano la piena proprietà del compendio pignorato al sig. [REDACTED]

con atto di compravendita n. [REDACTED] di rep. del 26.07.2022 a rogito notaio Giovanna Morena di Rovigo (cfr. all. n. 17), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 29.07.2022 ai nn. [REDACTED].

SI EVIDENZIA, che gli eredi [REDACTED], con trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Padova del 04.01.2022:

- ai nn. [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità del [REDACTED];
- ai nn. [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità della [REDACTED]

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 09.04.2025 (cfr. all. n. 18).

10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. del 28.10.2024

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED] ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.10.2024 rep. n. [REDACTED]
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Due Carrare, Catasto Fabbricati, Fg. 11:

mapp. 90 sub. 14, natura F/4;

mapp. 90 sub. 15, natura F/4;

diritto: piena proprietà.

10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. del 10.06.2024

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED];

a carico:

[REDACTED], ..omissis..;

titolo:

ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo del 28.05.2024 n.

[REDACTED] di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €

[REDACTED]

somma iscritta: complessivamente

€ [REDACTED];

beni colpiti: Comune di Due Carrare, Catasto Fabbricati, Fg. 11:

mapp. 90 sub. 14, natura F/4;

mapp. 90 sub. 15, natura F/4;

diritto:

piena proprietà.

11. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato si ritiene di utilizzare

il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:

$$V_t = V_{pf} - K$$

ovvero il valore attuale (fabbricato al grezzo) coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione.

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per l'individuazione del Valore del prodotto finale (V_{pf}), si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso "segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio,

- monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
 6. la dimensione (piccola, media, grande);
 7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
 8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
 9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
 10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
 11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare è poco distante dei comparabili);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni residenziali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (le unità esaminate sono tutte appartamenti condominiali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia (sono edifici articolati in più unità).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici nuovi e non, inseriti all'interno del tessuto urbano, in alcuni casi ristrutturati);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

Scelta dei comparabili

Per l'individuazione del valore unitario di vendita €/mq al nuovo, si è ritenuto effettuare una ricerca in rete di annunci immobiliari riguardanti abitazioni residenziali, ubicate nelle vicinanze. Ne sono stati individuati quattro (cfr. all. da n. 19 a n. 22):

- il primo si riferisce ad una villa unifamiliare ristrutturata in classe energetica "F" di mq 210 ubicata in Comune di Battaglia Terme, via Elisea n. 9 (quindi in posizione un po' più centrale rispetto al presente lotto), proposto ad un prezzo di € 350.000,00, pari ad € 1.670,00/mq circa;

- il secondo si riferisce ad una porzione di villa a schiera nuova in classe energetica "A+" di mq 151 ubicata in Comune di Battaglia Terme, proposta ad un prezzo di € 255.000,00, pari ad € 1.690,00/mq circa;

- il terzo si riferisce ad una villa plurifamiliare in classe energetica "A4" di mq 140 ubicata in Comune di Due Carrare, via Don Arturo Tecchio (quindi in posizione molto più centrale rispetto al presente lotto), proposta ad un prezzo di € 242.000,00, pari ad € 1.730,00/mq circa;

- il quarto si riferisce ad una villa unifamiliare in classe energetica "C" di mq 200 ubicata nel centro del Comune di Due Carrare, proposta ad un prezzo di € 370.000,00, pari ad € 1.850,00/mq circa.

I precedenti annunci consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli

- richiesti dai venditori. Nel momento in cui vi sarà un soggetto interessato si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per ciascun annuncio un minor valore del 5% circa;
- b. il valore unitario del comparabile n. 3 è quello che probabilmente rappresenta maggiormente la condizione immobiliare del periodo, pari ad importo unitario deprezzato di € 1.640,00 circa;
- c. il comparabile n. 3 viene proposto ad un prezzo unitario più importante, nonostante la sua prestazione energetica non sia particolarmente performante. Probabilmente per la sua posizione più centrale;
- d. il presente lotto è privo di autorimessa e, con l'ultima pratica edilizia sono stati ricavati due posti auto all'interno dello scoperto. Si ritiene che tale soluzione sia penalizzante, considerando anche le generose dimensioni delle unità immobiliari di progetto.

Per quanto sopra, si ritiene che allo stato attuale, il presente lotto (una volta ultimati i lavori di ristrutturazione), non potrà essere alienato ad un importo unitario superiore di € 1.900,00/mq (considerando anche l'incidenza dello scoperto), che sarà l'importo unitario utilizzato per la presente valutazione immobiliare.

STIMA DEL LOTTO

Il lotto ha una superficie lorda di progetto pari a complessivi mq 294,00 circa. Moltiplicando il valore unitario di vendita (€1.900,00/mq), per la superficie effettivamente trasferibile, si ottiene un valore lordo complessivo dell'intero complesso immobiliare pari ad € 558.600,00.

Arrotondabili ad € 560.000,00.

A tale importo dovranno essere detratti i seguenti costi ed oneri:

- utile di impresa: 15% sul valore di realizzo: € 84.000,00;



- costo di costruzione pari ad € 1.210,00/mq circa calcolato
sull'intera superficie realizzabile (determinato dal portale

CRESME: cfr. all. n. 23): € 355.740,00;

- contributo sul costo di costr. (già versato): € 0,00;

oneri di urbanizzazione (già versati): € 0,00;

- spese tecniche (pari al 6% del costo di costr.): € 21.344,40;

Sommano: € 461.084,40.

***** **

VALORE DELL'INTERO: € 560.000,00 - € 461.084,40 = € 98.915,60.

Arrotondabili ad € 100.000,00.

Il valore del lotto è pari al valore dell'intero detratto il minor valore per l'assenza di
garanzia per vizi sul bene venduto, che nel caso di specie si ritiene del 15%.

VALORE DEL LOTTO € 100.000,00 – 15% = € 85.000,00.

(diconsi Euro ottantacinquemila/00).

***** **

Montegrotto Terme, lì 14 aprile 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

12. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
- Allegato n. 5 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 6 Autorizzazione per costruzioni edilizie del 11.11.1959;
- Allegato n. 7 Permesso di abitabilità del 10.11.1961;
- Allegato n. 8 C.E. in sanatoria n. 92/92 del 06.07.1992;
- Allegato n. 9 D.I.A. del 09.11.1995;
- Allegato n. 10 P.d.C. n. 22 del 02.11.2022;
- Allegato n. 11 Richiesta di voltura del P.d.C.;
- Allegato n. 12 S.C.I.A. in variante del 31.12.2024;
- Allegato n. 13 Stralcio tavola di progetto in variante;
- Allegato n. 14 Relazione tecnica S.C.I.A. in variante;
- Allegato n. 15 C.D.U.;
- Allegato n. 16 Stralcio N.T.O. e Rep. Norm. del P.I.;
- Allegato n. 17 Provenienza: atto di compravendita;
- Allegato n. 18 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n. 19 Comparabile n. 1;
- Allegato n. 20 Comparabile n. 2;
- Allegato n. 21 Comparabile n. 3;
- Allegato n. 22 Comparabile n. 4;
- Allegato n. 23 Calcolo Costo di costruzione con "CRESME".

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/2024 R.G.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Marco Ripa
del Foro di Padova, [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico sig. [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Carla Fiorentino del Foro di
Padova, [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 11.10.2024 rep. n. [REDACTED] Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria
RR.II. di Padova il 28.10.2024 ai nn. [REDACTED]

**CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

DIRITTO PERIZIATO: Piena proprietà.

QUALITÀ

Fabbricato residenziale di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato di grezzo.

UBICAZIONE

Comune di Due Carrare (PD), via Chiodare nn. 91-93 [clicca qui](#).

DITTA INTESTATA

[REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 11:

Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
90	14	Via Chiodare n. 93, Piano T	F/4	-	-	-	-
90	15	Via Chiodare n. 91, Piano T-1	F/4	-	-	-	-

costituente l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 11, mapp. 90 di are 04.37, Ente Urbano.

Fa parte del lotto inoltre: l'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati col mapp. 90 sub. 13 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): via Chiodare, scolo consorziale, mapp. 740 stesso Comune e Foglio.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il lotto, allo stato di cantiere in abbandono con la presenza di materiale edile giacente un po' ovunque, risulta attualmente libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che il fabbricato risulta edificato in forza di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 74/59 del 11.11.1959, per la quale seguiva poi il Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione del 10.11.1961;
- che per le opere realizzate in difformità veniva presentata Domanda di condono Edilizio n. 1313 del 29.03.1986, alla quale seguiva poi il rilascio della relativa C.E. in sanatoria n. 92/92 del 06.07.1992;
- che veniva successivamente presentata D.I.A. prot. n. 5906 del 09.11.1995 relativa a modifiche interne e prospettiche finalizzate a ricavare un wc;
- che con P.d.C. n. 22 del 02.11.2022 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del Dpr 380/2001, con opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico edificio in muratura condominio minimo corpo A, e demolizione pertinenze corpo B con cambio d'uso per realizzazione di ulteriore unità abitativa - n. SUAP [REDACTED]-03062022-1705;

- che seguiva richiesta di voltura parziale del suddetto P.d.C., del 25.01.2024;
- che infine veniva presentata S.C.I.A. in variante, Pratica n° [REDACTED]-18122024-1750 del 31.12.2024;
- che il compendio pignorato, corrisponde a porzione del corpo A del progetto autorizzato, mentre il corpo B corrisponde alla costruzione retrostante, estranea alla presente procedura;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, senza entrare nel merito della distribuzione interna degli spazi, ancora in corso di definizione, è emerso che il volume si presenta pressochè conforme allo stato precedentemente autorizzato, tuttavia, essendo in stato di cantiere, il bene attualmente si trova in corso di trasformazione e la nuova conformità potrà essere acquisita solamente ad intervento ultimato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Due Carrare è dotato di:

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato “del Conselvano”, tra i Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Arre, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, adottato con delibera del C.C. n. 55 del 10.12.2008;
- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) di Due Carrare, adottato con delibera del C.C. n. 56 del 10.12.2008, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 23.06.2010 ratificata con D.G.P. n. 166 del 27.07.2010, pubblicato nel BUR n. 74 del 10.09.2010;
- **Varianti Generali Parziali al Piano degli Interventi**, adottate ai sensi dell’art. 18 L.R. 11/2004;

il presente lotto dal punto di vista urbanistico è destinato dalla Variante Generale al Piano degli Interventi vigente: “ATO 4 CHIODARE”, e ricade in: “**Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate, fatto salvo i volumi esistenti**”, sottozona 2.4, disciplinata in via principale dall’art. 17 delle relative N.T.O. e dalle previsioni della relativa scheda del Repertorio Normativo.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni

opportuno approfondimento.

PROVENIENZA

Al ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avendolo acquisito a seguito di atto di divisione n. [REDACTED] di rep. del 06.07.1992 a rogito notaio Giuseppe Mele, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 04.08.1992 ai nn. [REDACTED].

A seguito della morte del sig. Franti Gastone, avvenuta il giorno 13.09.2021, giusta Denuncia di Successione registrata il 14.12.2021 al Vol. 88888 n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.12.2021 ai nn. [REDACTED], i beni venivano devoluti per legge agli eredi, sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota indivisa di proprietà di 1/3 ciascuno.

A seguito della morte della sig.ra Baldon Margherita, avvenuta il giorno 01.10.2021, giusta Denuncia di Successione registrata il 14.12.2021 al Vol. 88888 n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 23.12.2021 ai nn. [REDACTED], i beni venivano devoluti per legge agli eredi, sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

che divenivano ciascuno proprietario per la quota indivisa di 1/2.

Infine i [REDACTED] congiuntamente cedevano la piena proprietà del compendio pignorato al [REDACTED]
[REDACTED]
con atto di compravendita n. [REDACTED] di rep. del 26.07.2022 a rogito notaio Giovanna

Morena di Rovigo, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 29.07.2022

ai nn. [REDACTED]

SI EVIDENZIA, che gli eredi [REDACTED], con
trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Padova del 04.01.2022:

- ai nn. [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità del [REDACTED]

- ai nn. [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità della [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. del 28.10.2024

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.10.2024 rep. n. [REDACTED]

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Due Carrare, Catasto Fabbricati, Fg. 11:

mapp. 90 sub. 14, natura F/4;

mapp. 90 sub. 15, natura F/4;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. del 10.06.2024

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo del 28.05.2024 n.

[REDACTED] di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €

[REDACTED]

somma iscritta: complessivamente

€

beni colpiti: Comune di Due Carrare, Catasto Fabbricati, Fg. 11:

mapp. 90 sub. 14, natura F/4;

mapp. 90 sub. 15, natura F/4;

diritto: piena proprietà.



PREZZO BASE:



€

85.000,00.



