



TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 51/2020

G.E.: Dr.ssa Sabino Micol



contro

Creditore Intervenuto



PERIZIA DI STIMA



Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



0. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Sabino Micol con provvedimento in data 26/07/2020, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 04/09/2020, assumendo l'incarico di rispondere al seguente

Quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**”, che si allega a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'APEP per conto del Notaio dott.ssa Cristina Cassano, Custode Giudiziale,

ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **10/12/2021** in Pieve di Sacco (PD), via Breo n. 5.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

Premesso che in data **la sig.ra** **è deceduta**, la presente procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei **Sig.ri**

coniugi che erano in regime di comunione legale, per la **quota di 1/2 (metà)** **ciascuno** dei seguenti beni:

C.F. Comune di Pieve di Sacco (PD) - Foglio 31 – part. 648:

- sub 4 - cat. C/2 - mq. 55 - p. T - via Breo;
- sub 5 - cat. CO;
- sub 6 - cat. A/2 - vani 8 - p. S1-T-1 - via Breo;
- sub 7 - cat. C/6 - mq. 41 - p. T - via Breo.

C.T. Comune di Pieve di Sacco (PD) - Foglio 31 – part. 648 – E.U. – 7 are.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 05/07/2021), che risultano:

C.F. Comune di Pieve di Sacco (PD) - Foglio 31 – part. 648:

- sub 4 - cat. C/2 – classe 3 – consistenza mq. 55 – superficie catastale 66 mq – rendita € 116,46 - piano T - via Breo n. 5;
- sub 5 – Bene Comune non censibile - cat. CO;
- sub 6 - cat. A/2 – classe 2 - vani 8 – superficie catastale 179 mq. – rendita € 1.012,26 - p. S1-T-1 - via Breo n. 5;
- sub 7 - cat. C/6 - classe 1 - consistenza mq. 41 – superficie mq. 41 – rendita € 78,35 - p. T - via Breo n. 5.

Gli identificativi catastali derivano dalle seguenti variazioni:

Il sub. 4:

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*

- Variazione nel classamento del 17/04/2009 protocollo n. PD0126515 in atti dal 17/04/2009 (n. 20595.1/2009);

- Variazione del 17/04/2008 protocollo n. PD0102721 in atti dal 17/04/2008 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8457.1/2008).

Il sub. 5:

- Variazione del 17/08/2012 prot. n. PD0221130 in atti dal 17/08/2012 Fusione con cambio di destinazione (n. 48132.1/2012).

Il sub. 6:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 17/08/2013 protocollo n. PD0126515 in atti dal 17/04/2009 (n. 20595.1/2009);

- Variazione del 17/08/2012 protocollo n. PD0221130 in atti dal 17/08/2012 Fusione con cambio di destinazione (n. 48132.1/2012).

Il sub. 7:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 17/08/2013 protocollo n. PD0325380 in atti dal 17/04/2013 (n. 275412.1/2013);

- unità afferenti edificate su aree di corte del 17/08/2012 prot. N. PD0221134 in atti dal 17/08/2012 (n. 4600.1/2012).

Il fabbricato insiste sul terreno identificato;

C.T. Comune di Piove di Sacco (PD) - Foglio 31 – part. 648 – Ente Urbano – consistenza 700 mq.

a seguito delle seguenti variazioni:

- Tipo mappale del 20/07/2012 protocollo n. PD0199244 in atti dal 20/07/2012 presentato il 20/07/2012 per ampliamento (n. 199244.1/2012);

- Tipo mappale del 07/04/2008 protocollo n. PD0090873 in atti dal 07/04/2008 (n. 90873.1/2008);

- Variazione d'ufficio del 12/03/2008 prot. N. PD0069034 in atti dal 12/03/2008 (n. 1020.1/2008);

- Istrumento Atto pubblico del 16/09/1970 in atti dal 25/04/1973 (n. 14473).

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 4 (magazzino)** al piano terra prospetta a sud-

ovest e nord-est sul cortile (sub 5), confina a sud-est con il sub 6 (abitazione) e a nord-ovest con il sub. 7 (garage);

- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (abitazione)** al piano terra prospetta a sud-ovest, sud-est e nord-est sul cortile (sub 5), confina a nord-ovest con il sub 4 (magazzino); al piano primo affaccia su tutti i lati sul cortile (sub 5); al piano interrato confina con terrapieno;

- **l'unità immobiliare di cui al sub 7 (garage)** al piano terra prospetta a sud-ovest, nord-est e nord-ovest sul cortile (sub 5) e confina a sud-est con il sub 4 (magazzino);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 648 C.T.** confina a nord-est e sud-est con la via Breo, a nord-ovest con il mappale 2237, a sud-ovest con il mappale 2466.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 17/04/2008 e 17/08/2012.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale con tipologia fabbricato "unifamiliare" sviluppata al piano interrato, terra e primo, con cortile esclusivo, sita nel Comune di Piove di Sacco (PD), in via Breo n. 5.

Il lotto ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Breo, strada comunale, a senso unico di marcia, con assenza di marciapiedi e parcheggi pubblici.

La zona è semi - periferica ed i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Piove di Sacco (PD) a circa 1 km.

Il lotto è recintato, con muretta in cls e ringhiera metallica verso strada e sugli altri lati con rete plastificata e siepe sempreverde; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio e manovra e parte a verde erborato in stato manutentivo discreto.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo unifamiliare, con pianta irregolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo intelaiata in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio esternamente ed internamente intonacata e tinteggiata di colore avorio, colore da rifare completamente.

L'abitazione è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,35: da una cantina, dove sono presenti un lavello, l'attacco lavatrice e la caldaia, e un ripostiglio;
- al piano terra e primo, di altezza interna pari a circa ml. 2,90: da un soggiorno, un locale pranzo, una cucina, n. 3 camere, un bagno finestrato completo di sanitari, vasca e lavello, da un bagno finestrato con accesso dalla camera completo di sanitari lavello e box doccia e n. 2 terrazze.
- al piano terra di altezza pari a ml. 2,40: da un locale lavanderia - magazzino, utilizzato a salottino con angolo cottura, un antibagno e un bagno finestrato completo di sanitari, lavabo, box doccia e scaldasalviette.

Completa l'unità un posto auto coperto di altezza media pari a ml. 2,37.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è discreto con alcune opere di finitura che necessitano di manutenzione mentre l'unità residenziale è complessivamente in stato manutentivo buono.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano Interrato (h 2,35)				
Ripostiglio	25,83	0,60	Sud-est	Sufficienti
Cantina	19,05	0,60	Sud-est	"
Piano Terra (h 2,40)				
Magazzino - lavanderia	47,84	1		Buone
Anti	2,52	1		"
Bagno	4,32	1		"
Piano Terra (h 2,90)				
Ingresso	9,58	1	Nord-est	Buone
Soggiorno	18,62	1	Nord-est-sud-ovest	"

Poggiolo	14,35	0,30	Sud-est- ovest	"
Pranzo	15,11	1	Sud-est	"
Cucina	7,52	1	Sud-ovest	"
Pergolato	43,12	0,30	Nord-ovest	"
Posto auto 1	18,82	0,50	Nord-ovest	Discrete
Posto auto 2	18,82	0,50	Nord-ovest	"
Piano Primo (h 2,90)				
Disimpegno	6,75	1	-	Buone
Camera	15,52	1	Nord-est	"
Camera	9,46	1	Nord-ovest	"
Bagno	5,57	1	Nord-ovest	"
Camera	16,64	1	Nord-est	"
W.c.	3,80	1	Nord-ovest	"
Superficie Complessiva	303,24			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio.

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

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 303,24**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 281,03**
- **Superficie Catastale del Lotto: mq. 700,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile, ad uso esclusivo, è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato e piantumato. I passaggi pedonali e lo scoperto carrabile è pavimentato con lastre di porfido a posa incerta.

La recinzione è realizzata con muretto di cls di altezza circa 50 cm e soprastante ringhiera metallica. Il cancello pedonale è in lamiera zincata, così come il cancello carraio che è realizzato a due ante con apertura motorizzata.

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore avorio, pittura da rifare. Il manto di copertura è in tegole di cemento.

- Scala esterna: in cls è rivestita in lastre di porfido.

Appartamento:

- Protezioni esterne: alcune finestre sono protette da oscuri in legno di colore verde e inferriata di sicurezza verniciata di colore verde, tutte le altre da tapparelle in pvc di colore verde; quasi tutte le finestre hanno il doppio serramento in alluminio anodizzato; il portoncino d'ingresso è in legno verniciato colore avorio di tipo blindato.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno, con vetrocamera e maniglie in ottone.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono principalmente in legno, noce tanganka, con maniglie in ottone; la porta del bagno al piano terra è scorrevole a scrigno bianca con vetro, la porta della cucina è a soffietto, mentre quella del bagno al piano primo è verniciata bianca. La porta di separazione della cantina dove è posta la caldaia è di tipo REI.

- Pavimentazione Interna: le zone giorno e notte sono pavimentate in listoni di legno tipo mutenye, mentre la cucina e tutti gli altri locali sono pavimentati in ceramica. La terrazza è pavimentata in mattonelle di ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e rasate con grassello di calce nella zona giorno e pitturate con pittura semi - lavabile bianca negli

altri locali; il rivestimento a parete dei bagni e dell'angolo cucina è in ceramica.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia, rifatto in fase di ristrutturazione, con placche bianche in pvc.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca Joannes, mod. Eco Comfort, installata nel locale cantina; la distribuzione avviene mediante mobiletti ventilconvettori di marca Aermec e da radiatori in ghisa presenti solo nei bagni e in cantina. Sono presenti termostati ambiente nella zona giorno, zona notte e nel locale lavanderia.
- Impianto citofonico: è presente nel locale lavanderia.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

Pergolato:

- Pavimentazione: è in lastre di porfido "a posa incerta";
- Struttura: in travi di legno.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/12/2021, l'unità immobiliare si presentava **occupata dal sig.**

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**. Si fa presente che in data **la sig.ra** **è deceduta**, così come risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Morte rilasciato dal Comune di Piove di Sacco (PD) in data

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), redatto in data 28/02/2020 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 1071/134 del 15/01/2015**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario in data 15/01/2015, rep. n. 11553/9080, Notaio Massimiliano Stocco di Este, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.; Comune di Piove di Sacco - Foglio 31 – particelle 648 sub 4 – 5 – 6 – 7

C.T.: Fg. 31 – part. 648.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 826/147 del 09/01/2019**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 11/10/2018, rep. n. 7456/2018, a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ in quota di dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 31 – particelle 648 sub 4 – 6 – 7.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 11813/1897 del 26/03/2019**, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 16/10/2018, rep. n. 2454/2018, a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ in quota di dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Piove di Sacco - Foglio 31 – particelle 648 sub 4 – 6 – 7.

- **Pignoramento: N. gen./part. 5909/3888 del 18/02/2020**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 22/01/2020 rep. N. 192, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.; Comune di Piove di Sacco - Foglio 31 – particelle 648 sub 4 – 5 – 6 – 7

C.T.: Foglio 31 – part. 648.

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto **in proprietà** dei **Sig.ri**

coniugi in regime di comunione legale, per la **quota di 1/2 (metà) ciascuno** a seguito di:

- "Atto di Compravendita" del 19/12/1990, rep. n. 58639, Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco (PD), trascritto in data 18/01/1991 ai nn. Gen./part. 2297/1812.

Precedenti proprietà:

a seguito di:

- "Atto di Compravendita" del 20/12/1973, Notaio Giuseppe Boschetti di Camisano Vicentino (VI), rep. n. 5714, registrato a Vicenza in data 24/12/1973 al n. 5690, per la quota della metà indivisa in quota alla sig.ra
- "Successione legittima" per denuncia di successione registrata al n. 1086 vol. 15 per la morte di , per la quota della metà indivisa ai sig.ri

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 10/12/2021, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie, mancando però dell'Agibilità:

- **Licenza Edilizia n. 3242/72**, rilasciata in data 15/07/1972 per "Costruzione al mappale 648 foglio 31", rilasciata ai sig.ri
- **Abitabilità n. 1469**, rilasciata in data 29/12/1972 per "Nuovo fabbricato ad uso civile abitazione", rilasciata ai sig.ri
- **Licenza Edilizia n. 3242/1/72** in data 22/11/1972 per "Lavori di recinzione", rilasciata al sig.
- **Concessione Edilizia n. 373/96**, rilasciata in data 03/01/1997 al sig.



per "Ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale";

- **Concessione Edilizia n. 572/96**, rilasciata in data 12/09/1997 al sig.

per "Sanatoria ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 per recupero locali seminterrati, previo scavo, in un fabbricato unifamiliare";

- **Concessione Edilizia n. 618/1999**, rilasciata in data 05/05/2000 al sig. per "Ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione";

- **D.I.A. n. 38786**, presentata in data 31/12/2004 per "Opere esterne non ultimate con la Concessione edilizia 618/99 di cui si chiede la sanatoria", dal sig.

- **D.I.A. n. 3-2012** presentata in data 03/01/2012 per "Chiusura garage interrato e realizzazione di due posti auto esterni coperti", dal sig.

L'immobile **è privo di Certificato di Agibilità conclusiva** e, pertanto, si prevede un costo complessivo per l'ottenimento dello stesso pari ad **€ 5.000,00**.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 648 del Foglio 31 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "Zona Omogenea B di Completamento", normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia così come da D.P.R. 380/01.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Piove di Sacco (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

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

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Piove di Sacco (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Locali interrati: 0,60
- Poggiolo e Pergolato: 0,30
- Posti auto esterni: 0,50

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 281,03**

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

- Valore unitario abitazione: **€/mq. 1.200,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:
 $\text{mq. } 281,03 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€ } 337.236,00$

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

$\text{€ } 337.236,00 \times 0,85 = \text{€ } 286.650,60$

A questo importo va detratto il costo per l'ottenimento del certificato di agibilità:

$\text{€ } 286.650,60 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 281.650,60$

che viene arrotondato in:

€ 281.600,00 (euro duecento ottantuno mila seicento/00)

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza area.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 05/07/2021.

La sottoscritta dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 2 febbraio 2022

arch. Monica Franchi

Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Atto di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetti Riepilogativi;
- Istanza di Liquidazione.

