

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 53/2023 p.u. n. 371/2023

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

contro

"PERIZIA DI STIMA"

Aggiornata in data 27/01/2025

Esperto estimatore ing. Cristina Franchi



LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN PADOVA VIA FOGAZZARO, 12

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo (poi sostituita dalla Dr.ssa Paola Rossi) con provvedimento in data 10/05/2023, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 16/05/2023, 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."

Successivamente, a seguito della **riunione della procedura n. 371/2023** con la procedura n. 53/2023, la sottoscritta, in data 31/01/2024, veniva incaricata dal G.E. Dott.ssa Paola Rossi testualmente di "(...) predisporre nuovo elaborato peritale che tenga conto anche del pignoramento di cui alla procedura riunita. Considerato inoltre quanto riferito dal custode all'udienza del 23.1.2024, invita l'esperto stimatore a tenere conto, nella valutazione del bene da ricomprendersi nel pignoramento e da valorizzarsi ai fini di determinare il valore di stima del compendio pignorato, anche del mappale 1237 sub 1, cortile pertinenziale, che essendo un BCNC deve ritenersi ricompreso tra i beni pignorati anche in assenza di espressa indicazione nel pignoramento (....)".

Seguiva in data 09/12/2024 **Segnalazione da parte del Custode Giudiziario** Avv. Elena Zoppelli, su cui il Giudice emetteva il proprio visto in data 10/12/2024; di tale provvedimento se ne riceveva copia, via email da parte dello stesso Custode, lo scorso 17/01/2025.

Pertanto, il presente elaborato sostituisce quello depositato in data 04/10/2024.

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

La sottoscritta, appena ricevuto l'incarico, ha verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato in forma telematica presso il P.C.T. (E.I. 53/2023) e ricevuta dal legale del creditore intervenuto

(E.I. 371/2023), confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

La sottoscritta ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale degli "**Atti di Provenienza**", che si allegano a termine della presente Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'avv. Elena Zoppelli, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **07/06/2023** alle ore 09,00 alla presenza del Custode Giudiziale, dell'esecutato, della locataria e di un collaboratore di studio.

Successivamente alla riunione delle due procedure, non è stato eseguito un secondo sopralluogo, avendo ricevuto conferma email da parte del Custode Giudiziale del fatto che lo stato dei luoghi in data 29/04/2024 (data del nuovo sopralluogo del Custode) è apparso immutato rispetto al precedente accesso.

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

Le procedure riunite colpiscono la **piena proprietà**:

) dei seguenti beni:

C.T.: Comune di Padova - Foglio 190:

- **mapp. 702** - Qual. Semin. Arb. - cl. 3 - R.D. E. 3,64 - R.A. E. 2,47 - Sup. 504 mq;
- **mapp. 705** - Qual. Semin. Arb. - cl. 3 - R.D. E. 0,29 - R.A. E. 0,20 - Sup. 40 mq;
- in ditta

del seguenti beni:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 190 - part. 1237:

- **sub 2** - Cat. A7 - vani 10,5 - Ren. E. 1.437,04 - Sup. tot. 215 mq - Sup. tot. escluse aree scoperte 204 mq - Via Fogazzaro n. 12 Padova - P. T-1;
- **sub 3** - Cat. C6 - Cons. mq 17 - Ren. E. 48,29 - Via Fogazzaro n. 12 Padova - P. T.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia negli "Atti di Pignoramento" che nelle "Istanze di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/09/2024-12/09/2024), che risultano:

C.T.: Comune di Padova - Foglio 190:

- **map. 702** - Qual. Semin. Arb. - cl. 3 - are 05.04 - R.D. E. 3,64 - R.A. E. 2,47;
- **map. 705** - Qual. Semin. Arb. - cl. 3 - are 00.40 - R.D. E. 0,29 - R.A. E. 0,20;

a seguito delle seguenti **variazioni**, rispettivamente **per il mapp. 702:**

- Frazionamento del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. 2804.2/1998);
- Frazionamento del 11/02/1992 in atti dal 09/12/1998 (n. 339.1/1992);
- Frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 09/12/1998 (n. 1767.1/1991);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/02/1979 in atti dal 28/01/1985 (n. 905);
- Frazionamento del 18/12/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 856);
- Frazionamento del 03/04/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 306);
- Frazionamento del 11/06/1970 in atti dal 22/11/1973 (n. 36773);

e per il mapp. 705:

- Frazionamento del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. 2804.2/1998);
- Frazionamento del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. 3282.13/1998);
- Frazionamento del 11/02/1992 in atti dal 09/12/1998 (n. 339.1/1992);
- Frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 09/12/1998 (n. 1767.1/1991);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/02/1979 in atti dal 28/01/1985 (n. 905);
- Frazionamento del 18/12/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 856);
- Frazionamento del 03/04/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 306);
- Frazionamento del 11/06/1970 in atti dal 22/11/1973 (n. 36773);

C.F.: Comune di Padova - Foglio 190 - part.1237:

- **sub 2** - Cat. A7 - cl. 2 - vani 10,5 - Sup. tot. 215 mq - Sup. tot. escluse aree scoperte 204 mq - Ren. E. 1.437,04 - Via Fogazzaro n. 12 - P. T-1;

a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Variazione Toponomastica del 12/12/2018 pratica n. PD0221241 in atti dal 12/12/2018 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 117072.1/2018);

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

- Variazione del 21/10/2013 pratica n. PD0393267 in atti dal 21/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 337538.1/2013);

- Variazione del 18/05/2013 pratica n. PD0121091 in atti dal 18/05/2013 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 81946.1/2013);

- Variazione nel classamento del 17/01/2007 pratica n. PD0013805 in atti dal 17/01/2007 Variazione di classamento (n. 2464.1/2007);

- Variazione nel classamento del 17/01/2006 pratica n. PD0009542 in atti dal 17/01/2006 Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1213.1/2006);

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- Classamento automatico del 04/11/1985 in atti dal 05/09/1990 (n. 6014/1985);

- **sub 3** - Cat. C6 - cl. 4 - Cons. 17 mq - Sup. cat. 20 mq - Ren. E. 48,29 - Via Fogazzaro n. 12 - P. T.;

a seguito delle seguenti **variazioni**:

- Variazione Toponomastica del 12/12/2018 pratica n. PD0221241 in atti dal 12/12/2018 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 117073.1/2018);

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

- Variazione del 21/10/2013 pratica n. PD0393267 in atti dal 21/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 337539.1/2013);

- Variazione del 18/05/2013 pratica n. PD0121091 in atti dal 18/05/2013 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 81947.1/2013);

- Variazione nel classamento del 17/01/2007 pratica n. PD0013805 in atti dal

17/01/2007 Variazione di classamento (n. 2464.1/2007);

- Variazione nel classamento del 17/01/2006 pratica n. PD0009542 in atti dal 17/01/2006 Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1213.1/2006);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 04/11/1985 in atti dal 05/09/1990 (n. 6014/1985).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Padova - Foglio 190 - mapp. 1237 - Cat. EU - Sup. ha 00.12.83;
a seguito delle seguenti variazioni:

- Frazionamento del 21/10/2013 prat. n. PD0393266 in atti dal 21/10/2013 (n. 12247.1/2013);
- Tipo mappale del 15/12/2005 prat. n. PD0305406 in atti dal 15/12/2005 (n. 305406.1/2005);
- Tipo mappale del 13/05/1998 in atti dal 23/12/1998 (n. 11272.532/1985);
- Frazionamento del 21/12/1998 in atti dal 23/12/1998 (n. 3282.5/1998).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione) del C.F.**, al piano terra, prospetta a nord-ovest (parzialmente), a nord-est (parzialmente), a sud-est ed a sud-ovest sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e confina a nord-ovest (parzialmente) ed a nord-est (parzialmente) con il sub 3 (stessa ditta); al piano primo prospetta su tutti i lati sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage) del C.F.**, al piano terra, prospetta a nord-ovest ed a nord-est sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e confina a sud-ovest ed a sud-est con il sub 2 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 702 del C.T.** confina a nord-est e nord-ovest con il mappale 701, a sud-est con il mappale 999 ed a sud-ovest con il mappale 1237 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 705 del C.T.** confina a nord-est e nord-ovest con il mappale 701, a sud-ovest con il mappale 708 ed a sud-est con il mappale 1237 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 1237 del C.T.** confina a nord-ovest con

il mappale 705 (stessa ditta), a sud-ovest con via Fogazzaro ed il mappale 997, a sud-est con i mappali 1238, 996 e 997 ed a nord-est con i mappali 702 (stessa ditta) e 999.

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 **non conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 17/01/2006, per le motivazioni che verranno meglio spiegate al successivo Capitolo 7.

Il **"Lotto di Vendita"**, che è unico, consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra e primo di un fabbricato con tipologia **"casa singola"**, sito nel Comune di Padova in Via Fogazzaro n. 12.

Dell'unità fanno parte anche un corpo di fabbrica separato ad uso accessorio alla residenza ed un terreno, catastalmente a destinazione rurale, ma di fatto a servizio dell'abitazione, in quanto occupato da una piscina, dalla pavimentazione di servizio alla stessa e da giardino.

Il lotto comprende inoltre una piccola fascia di terreno (map. 705), esterna all'area di pertinenza dell'abitazione, gravata da servitù di passaggio.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Fogazzaro, strada comunale, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati ed aree a parcheggio pubblico.

La zona è periferica, a ridosso sia del quartiere Sant'Agostino di Albignasego (PD) che del quartiere Guizza di Padova, ove si trovano i principali servizi pubblici e privati.

Il lotto è recintato con muretta in cls e rete plastificata con il cancello carrabile (motorizzato) e pedonale (elettrificato) in lamiera di acciaio verniciato di colore grigio antracite.

Il cortile è utilizzato in parte a zona di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla tettoia in legno, in parte (ampia parte) a giardino erborato con alberi di medio fusto ed arbusti vari.

Il **fabbricato principale** è planimetricamente del tipo **"casa singola"** ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura.

di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ed esternamente tinteggiata di colore rosa chiaro.

L'abitazione principale è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,70: da porticato, ingresso- pranzo -soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno finestrato completo di sanitari, lavello e box doccia e garage (ora trasformato in c.t.-lavanderia e bagno);

- al piano primo, di altezza interna pari a ml. 2,70: da due camere, bagno finestrato completo di sanitari, lavello e vasca, guardaroba, terrazza e un poggiolo.

Il **fabbricato secondario** è costituito al piano terra, con altezze interne diverse, da ricovero attrezzi e cantina ed al piano primo, di altezza media pari a ml. 2,33, da locale di sgombero.

Nell'area di pertinenza dell'unità in oggetto sono anche presenti una casetta in legno per attrezzi da giardino, una casetta in legno sede degli impianti della piscina ed un pergolato con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibro-cemento.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è buono, mentre quello del fabbricato accessorio è insufficiente.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

| Destinazione d'uso | Superfici calpestabili mq. | Coefficiente di riduzione | Esposizione solare | Condizioni manutentive |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Fabbricato Principale | | | | |
| Piano terra H 2,70 | | | | |
| Portico | 41,36 | 0,30 | Sud-est- ovest | Buono |
| Ingresso-Soggiorno (attualm. diviso in due locali) | 50,18 | 1 | Sud-ovest- nord | " |
| Cucina | 14,65 | 1 | Sud-ovest- est | " |
| Disimpegno | 1,20 | 1 | - | " |
| Camera | 15,40 | 1 | Nord-est | " |
| Ripostiglio | 12,12 | 1 | Nord-est | " |
| Bagno | 5,76 | 1 | Sud-est | " |
| Disimpegno | 2,00 | 1 | - | " |
| Garage (attuale c.t.- lavanderia) | 14,50 | 0,60 | Nord-est- ovest | " |
| Sottoscala | 2,57 | 0,60 | - | |
| Piano primo H 2,70 | | | | |
| Disimpegno | 3,84 | 1 | - | " |
| Camera | 13,60 | 1 | Sud-ovest | " |
| Terrazza | 29,26 | 0,30 | Sud-est- ovest | " |
| Camera | 15,34 | 1 | Sud-ovest | " |
| Guardaroba | 8,16 | 1 | Nord-est | " |
| Bagno | 6,44 | 1 | Nord-est | |
| Poggiolo | 2,88 | 0,30 | Nord-est | " |

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------|------|--------------------|---------------|
| Fabbricato Accessorio | | | | |
| Piano terra | | | | |
| Ripostiglio h 4,03 | 19,33 | 0,60 | Nord-est- ovest | Insufficiente |
| Cantina h 2,20 | 16,47 | 0,60 | - | " |
| Piano primo | | | | |
| Sgombero hm 2,33 | 16,47 | 0,60 | - | " |
| Superficie Complessiva Lotto | 291,53 | | | |

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state estratte dalle tavole di progetto, mentre la superficie lorda è stata calcolata dalle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** mq. **291,53**
- **Superficie Lorda complessiva:** mq. **257,21**

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

Cortile ed esterni del Fabbricato Principale:

- Scoperto: il cortile è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile con pavimentazione lungo i marciapiedi in ceramica, altrove in masselli di cls colorati ed in parte a giardino con presenza di alberi di medio fusto ed arbusti vari.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in legno-block, si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore rosa chiaro ed alcuni particolari in mattoni faccia a vista.

Interni Fabbricato Principale:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in legno di colore noce chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato; su alcune finestre sono presenti delle inferriate.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno color noce chiaro, con vetrocamera antisfondamento e maniglie in ottone.

- Soglie e davanzali: sono in marmo Veselye.

- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce chiaro, del tipo a battente e scorrevoli, con maniglie in ottone.

- Pavimentazione Interna: la zona giorno è pavimentata in ceramica mentre le camere sono pavimentate con lastre in ceramica ad imitazione legno; i bagni sono pavimentati in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di color pastello; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 1,20 circa).

- Scala: è realizzata in muratura ed è rivestita in ceramica.

Impianti Fabbricato Principale:

- Elettrico: sottotraccia, con revisione nel periodo 2006 - 2008, con placche in resina color argento.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca ECOFLAM, a condensazione, installata internamente in lavanderia, con pannelli radianti a pavimento; sono presenti n. 3 termostati ambiente, n. 2 al piano terra e n. 1 al piano primo.

- Impianto citofonico: è presente il videocitofono.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: presenti alcuni elementi split.

Garage (trasformato in lavanderia e bagno):

- Portoncino: in legno del tipo blindato.

- Pavimentazione: in ceramica.

- Infissi Esterni: in legno color noce chiaro, con vetrocamera antisfondamento e maniglie in ottone.

- Infissi interni: in legno.

- Rivestimento interno: pittura semilavabile.

Fabbricato Accessorio:

- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature portanti, si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile ai colori diversi.

- Protezioni esterne: la porta d'ingresso, a due ante, è in pannelli sandwich in pvc.

- Infissi Esterni: le finestre sono prive di serramenti; sono dotate di inferriate.
- Pavimentazione Interna: è in cemento.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili completamente da rifare.
- Impianto elettrico: è presente ma non a norma. Non sono presenti altri impianti.
- Scala: in acciaio, non a norma.

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/06/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dall'esecutato e dalla

seguito di "**Contratto di Locazione ad Uso Abitativo a Canone Libero**", stipulato in data 18/08/2022 e registrato a Padova in data 23/09/2022, contratto che prevede una durata di anni 4 + 4 a partire dal 18/08/2022 fino al 10/08/2030, quindi **precedentemente al Pignoramento**.

La locazione riguarda una porzione dell'abitazione e precisamente:

- il piano primo costituito da n. 2 camere ed un bagno con possibilità d'uso della cucina, del soggiorno e della lavanderia.

Il canone di locazione è pari ad €/anno 1.800,00 da versarsi in n. 12 rate mensili di € 150,00, canone che la sottoscritta ritiene **non congruo**.

Un canone congruo, in rapporto alle particolari condizioni contrattuali ed allo stato attuale dell'immobile, deve essere compreso tra €/mese 500,00 ed €/mese 700,00.

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 **esiste una formalità che resterà a carico dell'acquirente, che riguarda esclusivamente il mapp. 705.**

Si tratta di una "**Servitù di passaggio per pedoni e veicoli**" costituita con l'Atto di Cessione di diritti reali e Divisione in data 26/02/2001, rep. n. 78.513, Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova, trascritto in data 19/03/2001 ai nn. Gen./part. 9800/6152: tale servitù è a carico dell'intera superficie del map. 705 ed a favore dei mapp. 701 e 708 (vedi Trascrizione di cui all'Allegato n. 8).

A seguito di indagini presso il Comune di Padova-Servizi Demografici, risulta che i _____ ha contratto matrimonio con la _____

_____ o. _____ in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Padova in data 23/04/2018 n. _____

_____ ha omologato la separazione consensuale dei coniugi _____ in _____ separazione

_____ 3.

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 Filippo Rampazzo di Padova, in data 19/04/2023, contenuto negli atti del fascicolo della procedura n. 53/2023 e dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Federico Colletti di Maglie (LE), in data 21/12/2023, contenuto negli atti del fascicolo della procedura n. 371/2023, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 14541/3829 del 01/04/2005**, a seguito di _____

_____ a, a favore di _____

_____ con sede _____

in

a carico di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili per la quota di 1/2 ciascuno:

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3;

C.T. Comune di Padova - Foglio 190 mp. 1237.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 49128/9677 del 30/11/2022**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 23/10/2022, rep. n.

a favore di , ed a carico di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/1 (intero):

C.T. Comune di Padova - Foglio 190 mp.li 702 e 705;

- per la quota di 1/2 (metà):

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3;

C.T. Comune di Padova - Foglio 190 mp. 1237.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 5679/877 del 17/02/2023**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Padova in data 22/08/2022, a favore di

ed

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/2 (metà):

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

- **Pignoramento: N. gen./part. 6531/4589 del 24/02/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 02/02/2023, re a favore di

d a carico di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/1 (intero):

C.T. Comune di Padova - Foglio 190 mp.li 702 e 705;

- per la quota di 1/2 (metà):

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3;

C.T. Comune di Padova - Foglio 190 mp. 1237.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 33506/5415 del 14/09/2023**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 05/03/2023, a favore di

a carico di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/2 (metà):

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

- **Ipoteca** **N. gen./part. 46419/7579 del 13/12/2023**, a favore

a carico di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/2 (metà):

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

- **Pignoramento: N. gen./part. 46990/33244 del 18/12/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 20/11/2023, r a favore di

ed a carico di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

- per la quota di 1/2 (metà) ciascuno:

C.F. Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** di:

in virtù di **"Successione Legittima"** a l

denuncia di successione presentata a Padova e trascritta in data 30/01/2012 ai nn. 3565/2660) e **"Successione Legittima"** a

(denuncia di successione presentata a Padova e trascritta in data 04/10/2019 ai nn. 39342/25083 con accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritto a Padova in data 11/01/2019 ai nn. 1405/877) per la quota di 1/1 (intero) dei seguenti beni:

C.T.: Comune di Padova - Foglio 190 - map.li 702 e 705

e per la quota di 1/2 (metà) dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

Relativamente alla domanda di **"Accertamento di accettazione tacita di eredità"** del _____ da parte degli eredi _____

_____, si richiama la Sentenza emessa, in data 16/09/2024, dal Tribunale di Padova - Sezione Prima Civile _____

_____, sentenza in attesa di trascrizione.

- _____ a seguito di **"Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso"** in data 17/03/2005, rep. n. _____

_____, trascritto in data 01/04/2005 ai nn. Gen./part. 14529/8207, per la quota di 1/2 (metà) dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3.

Precedenti proprietà:

- _____ a quota di 9/81 come bene personale e per la quota di 72/81 in comunione legale con _____

Comune di Padova - Foglio 190 - map.li 702 e 705, a seguito di **"Atto di Cessione di diritti reali e divisione"** in data 26/02/2001, _____

_____, trascritto in data 19/03/2001 ai nn. Gen./part. 9798/6150 e 9799/6151.

- _____ di 1/1 (intero) dei beni C.F.: Comune di Padova - Foglio 190 - mp. 1237 sub 2 e sub 3, a seguito di **"Atto di Assegnazione Divisionale"** in data 03/04/1971, _____

_____, trascritto in data 20/04/1971 ai nn. Gen./part. 5837/4878.

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

In sede di sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie, rilasciate dal Comune di Padova in data 13/11/2023:

- **Licenza Edilizia n. 1050, prot. n. 59922**, rilasciata in data 21/01/1971 per

"Costruzione fabbricato ad uso casa colonica" a l _____

- **Autorizzazione di Abitabilità n. 422, prot. n. 54999**, rilasciata in data 17/10/1972 al _____
- **Permesso di Costruire, Prat. n. 5514/2004**, rilasciato in data 14/12/2004 per "Ristrutturazione e Ampliamento di Edificio Unifamiliare" a _____
- **D.I.A.** presentata in **data 03/11/2005**, prot. n. 5808/05, per "Variante in c.o." da l _____
- **Richiesta di Agibilità, prot. n. 5260**, presentata in data 28/09/2006 da _____

- **Permesso di Costruire, Prat. n. 83/2012**, rilasciato in data 19/06/2012 per "Ampliamento di Edificio Residenziale con Formazione di Nuova Unità" _____

_____ **Si precisa** che tale P. di C. non ha avuto seguito e che, pertanto, risulta scaduto e l'immobile interessato si trova nella situazione originaria;

- **S.C.I.A. n. 3792/2016**, presentata in **data 09/06/2016**, per "Realizzazione di una Piscina" da _____.

A seguito di nuova richiesta per la P.U. 371/2023, l'U.T.C. ha confermato in data 03/07/2024 non esserci nessuna nuova Pratica Edilizia depositata e/o autorizzata.

La non conformità deriva da una serie di opere eseguite nell'unità senza alcuna autorizzazione e che possono riassumersi in:

- a) esecuzione di alcuni divisori interni in soggiorno;
- b) modifica del foro porta-finestra in cucina in foro finestra;
- c) modifica del soffitto del piano primo da piano (con sottotetto) ad inclinato con travi a vista;
- d) modifica del locale garage con ricavo di n. 2 locali (lavanderia e bagno) e riduzione del foro di accesso; si tiene a precisare che, con il ripristino della destinazione originaria, il locale è comunque inutilizzabile vista la presenza della piscina, autorizzata, di fronte all'accesso;
- e) sostituzione della copertura in fibrocemento del pergolato.

I fabbricati di arredo del giardino, casetta in legno e pergolato, dimensionalmente rispettano la normativa di cui all'art. 96, commi 5 e 6, del

R.E. vigente.

Al fine di riportare il bene allo stato autorizzato, tramite un intervento di **"riduzione in pristino"** delle opere abusive, si possono quantificare costi per:

- opere murarie con trasporto in discarica dei materiali di risulta: € 6.000,00
- fornitura e posa basculante in lamiera verniciata, coibentata: € 1.800,00
- realizzazione di soffitto in cartongesso nel piano primo: € 3.500,00
- pratica edilizia a sanatoria (SCIA), comprensiva di
- onorario, spese ed accessori: € 8.000,00

per un totale complessivo pari **ad € 19.300,00.**

A seguito di riduzione in pristino dei locali, l'unità risulterebbe conforme sia con quanto autorizzato che con quanto accertato.

Va precisato che a seguito dell'entrata in vigore del cosiddetto "Decreto Salva Casa", divenuto legge n. 105 in data 24/07/2024, alcuni degli abusi di cui sopra, in particolare quelli di cui alle lettere a) e c) potranno essere sanati ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 ma, attualmente non si è in grado di fare un'esatta quantificazione delle oblazioni dovute.

Dal **punto di vista urbanistico**, come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Padova in data 04/08/2023, l'area di cui ai mappali 1237, 702 e 705 del Fg. 190 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova, parte in "Zona Territoriale Omogenea B1 Residenziale di Completamento a Bassa Densità", e parte in "Zona Territoriale Omogenea E2 Agricola-produttiva", normata dagli art.li 18, 30 e 32 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, è ammessa l'applicazione del comma 8 dell'art. 18 delle N.T.O. e possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

A seguito della riunione con la procedura n. 371/2023, si conferma che le previsioni urbanistiche risultano invariate rispetto a quanto riportato nel CDU rilasciato.

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

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto, **non esiste alcun diritto reale a**

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

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova 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 insistono 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 Padova, per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

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

- Esecutato;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Archivio Notarile di Padova;
- 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, con le seguenti riduzioni:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - Poggiolo, terrazza e portico: | 0,30 |
| - Garage e Fabbricato Accessorio: | 0,60 |

Le procedure colpiscono la piena proprietà, in ditta c
, **per la quota di 1/1 (intero)** dei terreni agricoli (ma ad uso urbano) di cui al foglio 190 mapp. 702, 705 e c

per la quota di 1/2 (metà) ciascuno dei fabbricati, abitativo ed accessorio (con relativo cortile di pertinenza) di cui al foglio 190 mapp. 1237 subb. 2, 3.

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

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 257,21**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Padova si assegna il seguente valore (comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia di cui al mappale 1237 sub 1):

- Valore unitario abitazione: **€/mq. 1.300,00**

- Valore unitario terreno (urbano): **€/mq. 20,00**

si ottiene un valore della piena proprietà dell'abitazione pari a:

mq. 257,21 x €/mq. 1.300,00 = **€ 334.373,00**

e del **terreno** pari a:

mq. 544,00 x €/mq. 20,00 = **€ 10.880,00**

importo che viene arrotondato ad **€ 10.900,00 (euro dieci mila novecento/00)**

in proprietà di

Al valore dell'**abitazione** si applica un coefficiente di riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15%, da cui risulta:

€ 334.373,00 x 0,85 = € 284.217,05

da cui vengono detratti i costi per l'eliminazione delle difformità edilizie riscontrate pari ad **€ 19.300,00**:

€ 284.217,05 - € 19.300,00 = € 264.917,05

importo che viene arrotondato ad **€ 265.000,00**, di cui:

- **€ 132.500,00 in proprietà di**

- **€ 132.500,00 in proprietà di**

Il lotto avrà di conseguenza un valore complessivo di **€ 275.900,00 (euro duecento settanta cinquemila novecento/00)**.

Il valore computato non subisce variazioni dovute alla presenza all'interno del lotto di vendita del **mappale 705**, gravato di servitù come riferito al

precedente Capitolo 5, dal momento che sia dall'estratto di mappa che dalle tavole comunali autorizzative (in particolare dalla Tavola 1 allegata al Permesso di Costruire n. 83/12) emerge che detto mappale è esterno al lotto di pertinenza dell'abitazione e costituisce porzione della strada privata di accesso ai lotti retrostanti.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **comprende** il terreno agricolo corrispondente ai mp.li 702 e 705 del Fg. 190 del C.T. di superficie complessiva pari a mq 544,00, non edificabile, che, di fatto, viene utilizzato come pertinenza dell'abitazione.

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

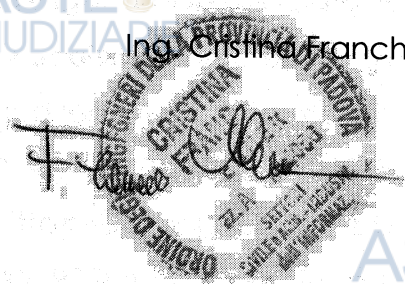
A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/09/2024 e 12/09/2024 e il **CDU** del 04/08/2023.

Non si fornisce l'APE in quanto non se ne è in possesso.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 25 pagine, compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 27 gennaio 2025

Ing. Cristina Franchi



Allegati alla Relazione:

- Allegato 1: Documentazione Fotografica (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 2: Documentazione Catastale (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 3: Documentazione Comunale (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 4: CDU (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 5: Atti di Provenienza (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 6: Contratto di Locazione (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 7: Sentenza procedimento n. 1161/2024 R.G. (depositato in data 04/10/2024);
- Allegato 8: Trascrizione Servitù map. 705.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione (depositato in data 04/10/2024).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®