



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Civile





ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

R.G.E. 81/2023 riunita 260/2024

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Avv. Stefania Faggian

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

Via C. Goldoni 1

35010 Massanzago (PD)

Tel. +39 338 4868499



ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 20.11.2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico di *"integrazione della perizia sui beni di cui alla riunita 260/2024"*.

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

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Curtarolo (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito l'integrazione alla perizia estimativa elaborata in data 20 Luglio 2023 secondo il metodo cosiddetto *"comparativo"*, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it





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

Copia del presente elaborato peritale è stata in seguito inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha altresì proceduto alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando una copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti presso la Cancelleria di competenza.



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

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

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.06

Risposte ai quesiti:

Capitolo 01: Lotto unico (comprensivo di quanto nella relazione del 20 Luglio 2023).... pag.08

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

All.43: Visura per storica per immobile "Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 28, sub. 2 graffato Fg. 14, mapp. 624, sub. 2

All.44: Estratto di matrimonio [REDACTED]

All.45: Estratto di matrimonio [REDACTED]

All.46: Estratto di matrimonio [REDACTED]

All.47: Estratto di matrimonio [REDACTED]

All.48: Elaborato planimetrico

All.49: N.T. 23938/33485 del 05.09.2024, verbale di pignoramento immobili

All.50: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]

All.51: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]

All.52: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]

All.53: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]

All.54: Ispezione ipotecaria per immobile

All.55: CDU

All.56: Planimetria catastale

All.57: Rilievo fotografico

All.58: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Curtarolo, Fg. 14, mapp. 28

PREMESSA**ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

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 di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 20.11.2024 il Custode Giudiziario Dott. Avv. Stefania Faggian invitava la scrivente a dare avvio alle operazioni peritali.

In data 29.11.2024 mezzo posta elettronica si riceveva la documentazione del fascicolo di parte relativo alla procedura 260/2024.

In data 10.12.2024 ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'integrazione all'esecuzione immobiliare R.G. 81/23 interessa una unità residenziale inserita in un contesto produttivo artigianale comprendente un garage con adiacente annesso rustico, dei locali ad uso deposito/magazzino, un laboratorio e dei terreni agricoli, descritti e analizzati nella precedente del 20 Luglio 2023.

L'immobile oggetto della presente è sito nel Comune di Curtarolo via Roma n. 49.

In virtù dell'ubicazione e della conformazione fisica del bene, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO da valutare pertanto congiuntamente e unitamente alla stima del 20.07.2023.**

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED]

Il fascicolo di parte precedente ricevuto in data 28.11.2024 comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Atto di precetto del 14.11.2022 e relata di notifica
- II. Atto di pignoramento immobiliare del 17.06.2024 e relata di notifica



- III. Istanza di vendita del 03.09.2024 promossa da [REDACTED] contro gli esecutati.
- IV. Certificazione notarile del 09.09.2024 a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte eseguita per intero.



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



RISPOSTE AI QUESITI**A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI****A.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI**

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione di tipo economico sita in Curtarolo, via Roma n. 49.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.02 – TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Curtarolo al Fg. 14, mapp. 624 sub. 2 graffata mapp. 28 sub 2, storicamente mapp. 28 sub. 2 graffato al mapp. 255 sub. 2 (all'43), è

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

pervenuta in capo a [REDACTED] per la quota di 2/9, al [REDACTED] per la quota di 3/9 e al [REDACTED] per le quote di 2/9 ciascuna, in forza all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Rep. 1436/2008/8 del 02.10.2008 di cui alla N.T. 30540/51661 del 25.11.2008 per successione in morte di [REDACTED]

Riguardo a quanto sopra non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio l'immobile oggetto della presente valutazione è censito come segue:

Comune di Curtarolo (D226) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
14	28 624	2	A/3	1	8 vani	€ 495,80

E risulta intestato a:

[REDACTED]
Proprietà 3/9 (all44).

[REDACTED]
Proprietà 2/9 in regime di separazione dei beni (all45).

[REDACTED]
Proprietà 2/9 in regime di separazione dei beni (all46).

[REDACTED]
Proprietà 2/9 in regime di separazione dei beni (all47).

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico (all14, all48) e dal sopralluogo effettuato in data 10.12.2024, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 1009-1072 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 786 (ente urbano, stessa ditta non oggetto di pignoramento) (all01)
- a Est: mapp. 1004-1118-1117-1072 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 788-317 (altra ditta)

In particolare l'immobile cui al sub. 2 confina:

- a Nord: mapp. 624 sub. 1 - b.c.n.c. (stessa ditta), mapp. 1004 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 624 sub. 1 - b.c.n.c. (stessa ditta)
- a Est: al piano terra mapp. 28 altro sub. (altra ditta)
al piano primo e secondo mapp. 28 altro sub. (altra ditta)
- a Ovest: al piano terra mapp. 624 sub. 3, sub. 1 - b.c.n.c. (stessa ditta)
al piano primo mapp. 624 sub. 4 (stessa ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione accostata che insiste su di un fabbricato che si erige per due piani fuori terra la cui data di costruzione è incerta (il Comune non detiene pratiche antecedenti al 1979 sebbene il fabbricato compaia su di una planimetria del 1976).

L'accesso all'immobile avviene da Sud, da via Roma, oltrepassando il mapp. 786 (ente urbano non oggetto di pignoramento sul quale grava servitù di fatto) (*all*36) e il mapp. 624 sub 1 bene comune non censibile tra l'abitazione e gli immobili oggetto di pignoramento descritti nella precedente del 20 Luglio 2023 (*all*10).



Estratto di mappa – individuazione del mapp. 786 non oggetto di pignoramento

Un cancello pedonale e uno carrabile, entrambi in metallo di colore grigio, accedono ad un vialetto pavimentato pedonale e ad uno scoperto in ghiaio destinato a posto auto esterno in comune con il garage di cui al sub. 3 (in catasto negozio), descritto nella precedente. Questo spazio si estende per circa 43,00 Mq.



In generale, esternamente, il fabbricato presenta uno stato conservativo e manutentivo discreto e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (all/57).

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colore bianco, il tetto a doppia falda, presenta un manto presumibilmente in coppi.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

Il fronte Sud è caratterizzato dalla presenza di un terrazzo con parapetto in calcestruzzo che corre lungo tutta la facciata e sottostanti tende da sole.

Alle finestre sono presenti avvolgibili di colore marrone, i serramenti sono in legno di colore bianco; sono datati ma presentano un discreto stato conservativo e manutentivo. Non è presente vetrocamera.

Soglie e davanzali sono in marmo.



Vista del fabbricato da Sud
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all/19) e semplificata nei grafici sottostanti è abbastanza articolata, per lo più al piano terra.

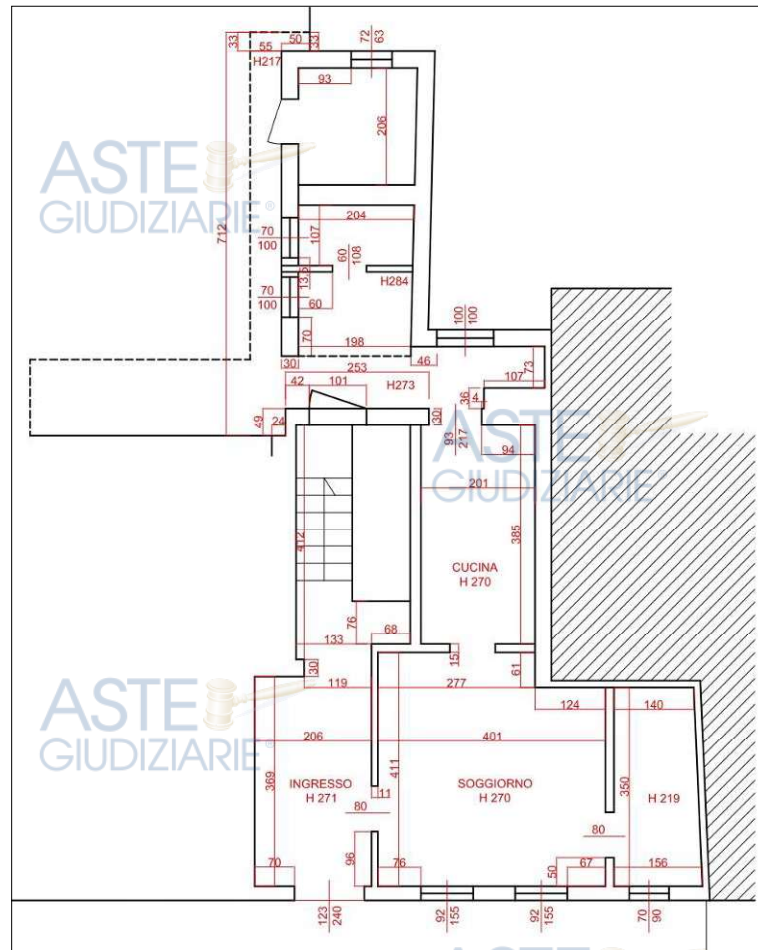
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'immobile si sviluppa per una Snp di circa 140,00 Mq e presenta una superficie commerciale di circa 148,00 Mq.

Si compone di:

al piano terra

- Ingresso (7,60 Mq)
- Disimpegno comunicante con il negozio (2,25 Mq)
- Soggiorno-pranzo (15,72 Mq)
- Ripostiglio (5,18 Mq)
- Cucina (7,74 Mq)
- Lavanderia (6,98 Mq)
- Wc lavanderia (2,17 Mq)
- Ripostiglio (4,28 Mq)

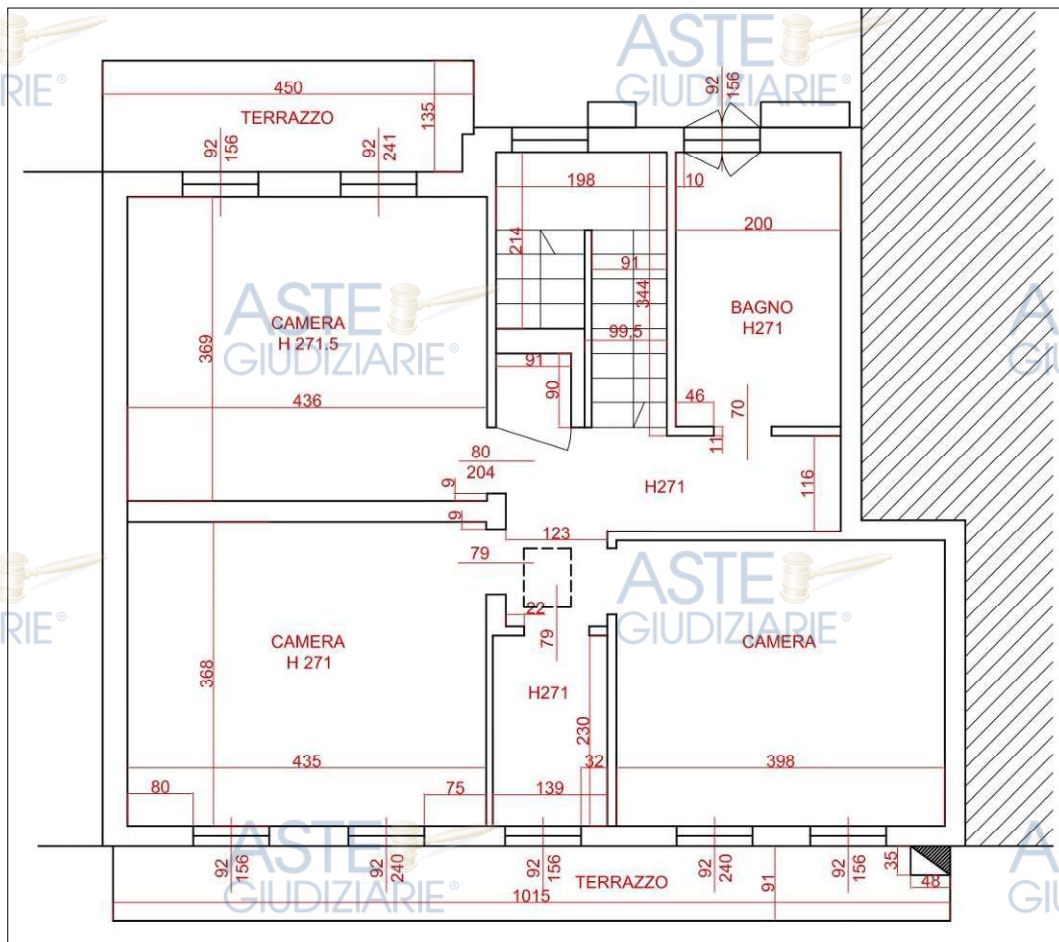


Rilievo schematico del piano terra come da sopralluogo del 10.12.2024

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

al piano primo

- Disimpegno (7,23 Mq)
- Camera Nord (16,08 Mq)
- Camera Sud-Ovest (16,08 Mq)
- Ripostiglio (3,20 Mq)
- Camera Sud-Est (13,73 Mq)
- Bagno (6,70 Mq)
- Terrazzo Sud (9,07 Mq)
- Terrazzo Nord (6,10 Mq)



Rilievo schematico del piano primo come da sopralluogo del 10.12.2024

Si accede ad un ingresso che da un lato, verso Nord, conduce ad un piccolo disimpegno che porta al vano scale e che tramite una porta interna collega l'appartamento al garage (catastalmente negozio) cui al sub. 3; dall'altro lato, verso Est, l'ingresso conduce ad un'area soggiorno-pranzo collegata a sua volta con la cucina; un locale passante non finestrato in

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

comunicazione con una retrostante area di servizio destinata a lavanderia che prospetta sulla corte coperta non autorizzata analizzata nella mia precedente.



Vista dell'aggancio della copertura non autorizzata soprastante la corte interna
con il terrazzo della camera a Nord.

Vista dell'ingresso della lavanderia e dell'ingrasso al garage cui al sub. 3 - catastalmente negozio (a destra)

La lavanderia, finestrata, si compone di un disbrigo ove si trovano una piccola zona cottura e un lavatoio, e di un bagno, l'unico presente al piano terra, munito di doccia.

Si estende per circa 7,00 Mq e mostra copertura a falda fino al ripostiglio sito a Nord della stessa.

Quest'ultimo, sebbene anch'esso prospiciente la corte coperta di cui sopra, non risulta comunicante con l'abitazione, si estende per circa 4,20 Mq, si presenta finestrato e mostra uno scadente stato conservativo e manutentivo; vi si accede tramite un portoncino metallico dalle carenti finiture.





A Sx: vista della lavanderia; a Dx vista del ripostiglio a Nord



Vista dell'ingresso e del disimpegno antistante il vano scala

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista del soggiorno-pranzo

Il piano primo, raggiungibile da un'ampia scala rivestita in legno, ospita tre grandi camere da letto, un piccolo ripostiglio e un bagno.

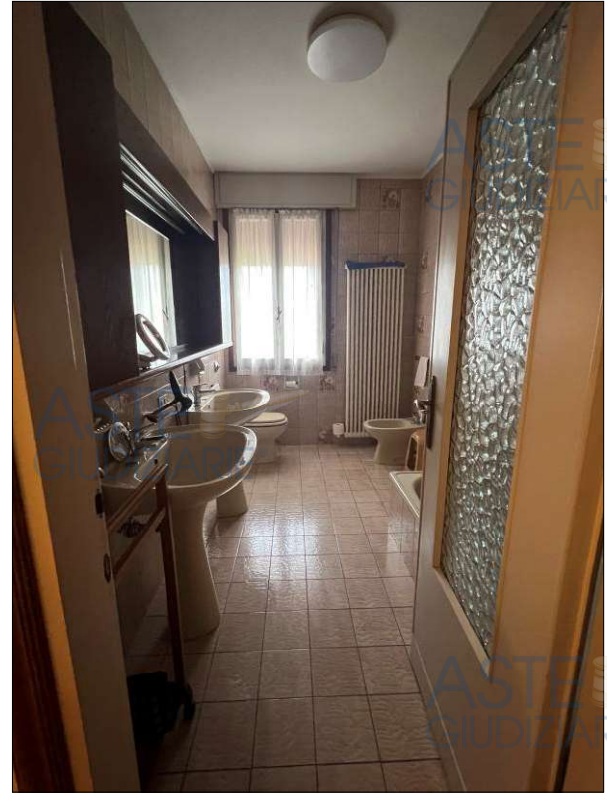
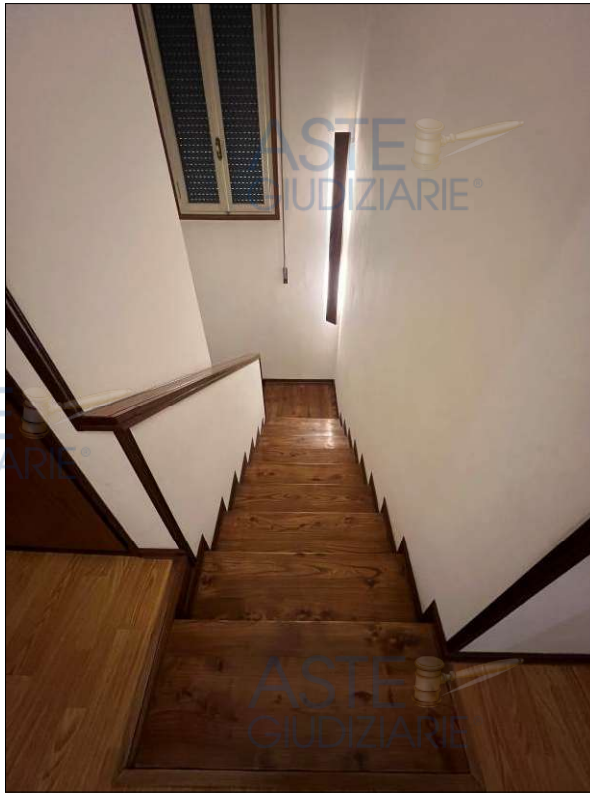
Le finiture interne sono nel complesso discrete così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Le pareti e i soffitti si presentano tutti intonacati e tinteggiati.

I pavimenti al piano terra, nel corpo principale della casa, si presentano uniformemente in piastrelle di ceramica dalla forma quadrata; nell'area disbrigo-lavanderia si presentano in ceramica ma di altra dimensione; nel wc in ceramica ma di altra tipologia; il ripostiglio, a pavimento, si presenta in calcestruzzo.

In tutto il reparto notte e sulla scala le pavimentazioni sono in legno; mentre le terrazze caratterizzate da parapetti in calcestruzzo, presentano rivestimenti ceramici dalla forma rettangolare con posa a correre. Ovunque è presente battiscopa.





Vista della scala e del bagno al piano primo

I rivestimenti del bagno e della lavanderia, seppur diversi, sono anch'essi in ceramica. Quelli del bagno padronale, di colore rosa, sono presenti sia a pavimento che a parete, a tutt'altezza; quelli della lavanderia sino ad una quota di circa 140 Cm, mentre il wc al piano terra sul retro presenta rivestimenti sino a circa 200 Cm da terra. Rivestimenti ceramici a tutta altezza sono altresì presenti in cucina.

Al piano terra l'unico bagno presente, sito nel retro, comprende i sanitari e la doccia; nell'antistante lavanderia sono presenti un lavatoio e dei fuochi. Al piano primo il bagno padronale come dotazione sanitaria mostra la presenza di due lavabi, i sanitari e la vasca.

I serramenti interni, in legno bianco, si presentano datati come quelli esterni ma mostrano un discreto stato manutentivo e conservativo; in alcuni casi si presentano totalmente in legno, in altri presentano struttura lignea e un pannello centrale in vetro zigrinato.



Vista di una delle camere al piano primo

In alcuni punti sul soffitto e sulle pareti sono presenti macchie di muffa, scrostamenti e ingiallimenti, piccole cavillature, tracce di umidità e condensa mentre sul pavimento, specialmente sul legno delle camere in corrispondenza delle porte finestre, sono presenti evidenti tracce di usura date dal tempo.



Dettagli

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'alloggio è munito di impianto di riscaldamento con termosifoni.

E' presente impianto di raffreddamento: al piano terra, nell'ingresso, è presente uno split, al piano primo nelle camere sono presenti delle bocchette relative ad un impianto di areazione non ben identificato.

L'unità esterna al piano primo prospetta sul terrazzo a Nord, al piano terra, sulla corte a Nord.

La caldaia è sita in lavanderia, non è stato possibile reperirne il libretto.

E' presente impianto citofonico, non è dato sapere se funzionante o meno.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all57).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

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

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita. Si ritengono correttamente identificati i beni.

C – 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

L'immobile è attualmente occupato da una degli esecutari, [REDACTED]

Al fine di una maggiore commerciabilità dei beni la sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita di tutti gli immobili come LOTTO UNICO comprensivo quindi degli immobili cui alla precedente del 20 Luglio 2023.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

Si rammenta però che l'accesso all'immobile in oggetto, così come l'accesso a tutti gli immobili oggetto del pignoramento cui alla N.T. 11450/8082 (*all*12), avviene da Sud, da via Roma, oltrepassando il mapp. 786 (ente urbano non oggetto di pignoramento sul quale grava servitù di fatto a favore dei beni oggetto della procedura) (*all*36).

Come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio il regime patrimoniale degli esecutati è il seguente:

[REDACTED]

S [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E – FORMALITA' 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;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 29.11.2024 (all50-51-52-53-54):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 22/2015 del 05.01.2015, N.I. 128/1032 del 15.01. 2015 (all28).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2146/7718 del 19.06.2018, N.I. 4247/23955 del 20.06.2018 (all29).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2713/7719 del 11.04.2019, N.I. 2426/14805 del 12.04.2019 (all30).

A favore di: [REDACTED]

Contro: T [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2262/2018 del 31.07.2018, N.I. 1215/7252 del 27.02.2020 (all31).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 23938/33485 del 05.09.2024 Rep. 4213 del 20.08.2024, Padova (all/49).**

A favore di: [REDACTED]

relativamente al Fg. 14, mapp. 28, sub. 2 graffato mapp. 624 sub. 2 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: T [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Alla data del 29.11.2024, all'Uff. Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *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*

- *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;*

- *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 dall'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*

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Relativamente all'immobile in oggetto non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati nel comune di Curtarolo (PD). Stando al C.D.U. Prot. 16022 del 14.01.2025 rilasciato dal Comune di Curtarolo (*all'55*), l'immobile censito al Fg. 14, mapp. 624-28 si trova in *"zona rurale – sottozona E4 – nuclei rurali E4/05, zona archeologica (vincoli imposti dal P.T.R.C.), agro-centuriato (vincoli imposti dal P.T.R.C.)"*

Nel piano di zonizzazione acustica del territorio i mappali ricadono in *"classe III, tipo misto"*

Nel PAT nella carta dei vincoli e della pianificazione territoriale i mappali sono soggetti al *"Vincolo sismico – D.P.C.M. n° 3274/2003 (zona 3)"* e sono disciplinati dall'art. 14 delle N.T.

I mappali ricadono all'interno del *"Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico – D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m"* soggetti all'applicazione dell'art. 15 delle N.T.; ricadono inoltre all'interno dell'*"Agro-centuriato (Tav. 4 del PTRC)"* soggetti all'applicazione dell'art. 20 delle N.T. e all'interno dei *"Centri abitati Codice della Strada"*.

Nei mappali sono individuate le *"Invarianti storico-monumentali / Agro-centuriato"* disciplinate dall'art. 28 delle N.T.

Nel PAT nella carta delle fragilità i mappali ricadono all'interno delle *"aree idonee a condizione – ID"* soggette all'applicazione dell'art. 30 delle N.T. e sono all'interno delle *"Aree a dissesto idrogeologico / aree esondabili o a ristagno idrico (fonte: PTCP-PATI-Consortio di Bonifica)"* soggette all'applicazione dell'art. 31 delle N.T.

Nel PAT nella carta delle trasformabilità le zone si trovano all'interno dell'ATO 5 *"Agricolo degli spazi aperti"* disciplinate dall'art. 48 delle N.T.

I mappali sono classificati *"aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"* soggetti all'art. 32 delle N.T.

Nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 adottato dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, i mappali ricadono nella Carta della Pericolosità Idraulica in *"P1 - pericolosità idraulica moderata"* soggetti all'applicazione dell'art. 14 delle N.T.A. Nella Carta del Rischio Idraulico i mappali ricadono infine in *"R1 - rischio moderato"*.

**F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85
REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'**

L'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 4/79 del 11.07.1979 per *"risanamento conservativo e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione"* (all39);
- Autorizzazione gratuita 34/00 del 11.07.2000 *"Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di recinzione"* (all42);
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 118/83 del 07.03.1984 per *"variante planivolumetrica in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 4/79 del 13.06.1979"* (all41);
- Concessione edilizia in sanatoria 0000675 del 23.07.1990 (all19);
- Abitabilità a seguito del rilascio della Concessione a sanatoria Prot. 5152 Rif. 675 Reg. del 09.02.2002.

Stando alla ricerca effettuata dal Comune di Codevigo non risultano depositate ulteriori autorizzazioni edilizie relative alla porzione di fabbricato su cui grava l'unità immobiliare in oggetto.

L'immobile è stato denunciato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Curtarolo, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato dell'immobile residenziale risulta conforme sia a livello urbanistico che catastale (all56).

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Non essendo presente condominio alcuno non risultano spese di gestione o manutenzione insolute.

J- 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

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione

Area abitabile PT al 100% (escluso garage cat. negozio sub3 periziato nella precedente).....	Mq	62,00
Ripostiglio PT al 50% (Sup. 5,60 Mq)	Mq	2,80
P1 al 100%.....	Mq	77,50
Terrazza Nord al 35%. (Sup. 6,10 Mq).....	Mq	2,14
Terrazza Sud al 35%. (Sup. 9,07 Mq).....	Mq	3,17

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq	147,61
Arrotondato a	Mq	148,00

Essendo cambiate le condizioni rispetto alla precedente del 20 Luglio 2023, con l'estensione del pignoramento a tutto il compendio, si può ritenere compreso il b.c.n.c. cui al sub. 1, giardino comune a tutti gli immobili pignorati.

La sottoscritta scrivente provvede pertanto all'inserimento delle superfici del sopra citato giardino nel calcolo della superficie commerciale complessiva del compendio pignorato.

B.c.n.c. sub 1 (Sup. totale incl. Sup coperta fabbricati 1'450,00 Mq)

Sup. utile.....	Mq	1'176,00
al 10%.....	Mq	2,50
al 2%.....	Mq	23,02

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq	25,52
Arrotondato a	Mq	26,00

Si specifica che è possibile sommare la sopra citata superficie alla superficie commerciale dell'appartamento cui al mapp. 28 in quanto il compendio andrà posto in vendita come lotto unico.

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima: gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Curtarolo zona OMI R1– Extraurbana, Zona rurale - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente a quest'area non fornisce quotazione alcuna.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova, il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di prima fascia in zona rurale a Curtarolo si attesta intorno ad un valore medio di 1'100,00 €/Mq con un minimo di 992,00 €/Mq ed un massimo di 1'208,00 €/Mq; quello relativo ad abitazioni in stabili di fascia media registra un valore medio pari a 938,00 €/Mq con un minimo di 844,00 €/Mq e un massimo di 1'031,00 €/Mq; mentre il valore di appartamenti in stabili di seconda fascia presenta un valore medio pari a 771,00 €/Mq con un minimo pari a 707,00 €/Mq e un massimo pari a 835,00 €/Mq.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali in zona via Roma è piuttosto esiguo ed oscilla dai 330,00 €/Mq ai 680,00 €/Mq, mentre stando

ai dati forniti da Astalegale in via Roma e/o nelle vicinanze negli ultimi anni non è stata registrata transazione alcuna.

L'acquisizione più vicina risale al 2017 ed è sita in via Papa Giovanni XXIII: trattasi di due abitazioni sovrapposte di 210,00 Mq complessivi più garage in comune di 55,00 Mq aggiudicate per un importo pari a € 83'250,00 e periziati € 195'500,00.

Tutto ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 800,00 €/Mq.

Si precisa che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

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

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558:2014 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione

Superficie commerciale totale	Mq	174,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	800,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....	€	680,00
Aggiustamento del 15% per qualità.....	€	578,00
Totale.....	€	85'544,00
Arrotondato a.....	€	85'000,00

B.C.N.C. pertinenza

Superficie commerciale totale	Mq	26,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	800,00

Deprezzamento del 15% per vizi.....	€	680,00
Aggiustamento del 15% per qualità.....	€	578,00
Totale.....	€	15'028,00
Arrotondato a.....	€	15'000,00

TOTALE.....	€	100'000,00
--------------------	----------	-------------------

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra all'interno delle tolleranze consentite.

Non essendo state riscontrate difformità non si evidenziano adeguamenti alla stima.

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 Agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 Febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Il valore dell'immobile oggetto della procedura censito al Fg. 14, mapp. 28 graffato 324 sub. 2 è stimato pari ad € 85'000,00 (Euro Ottantacinquemila/00), mentre il valore del bene comune a tutti i beni descritti nella presente e nella precedente è stimato pari ad € 15'000,00 (Euro Quindicimila/00) per un totale complessivo di € 100'000,00 (Euro Cento mila/00).

.....	€ 33'333,34
.....	€ 22'222,22
.....	€ 22'222,22
.....	€ 22'222,22

Si riportano di seguito i risultati della perizia del 20 Luglio 2023 che relativamente agli immobili pignorati stimava un valore complessivo pari a € 78'100,00 (Euro Settantottomilacento/00) arrotondato in € 78'000,00 (Euro Settantottomila/00).

A tale valore sono stati detratti € 12'000,00 (Euro Dodicimila/00) per la bonifica del fibrocemento ed € 22'100,00 (Euro Ventidueemilacento/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato ottenendo un valore totale pari a € 43'900,00 (Euro Quarantatremilanovecento00) arrotondato in € 44'000,00 (Euro Quarantaquattromila/00).

In virtù di quanto sopra, il valore totale della procedura unificata comprensiva delle valutazioni cui all'elaborato peritale del 20 luglio 2023 è stimato pari a € 144'000,00 (Euro Centoquarantaquattromila/00) così ripartito:

	Valore (€)	Detrazioni (€)	Valore totale arrotondato (€)
Perizia del 20 Luglio 2023	78'000,00	34'100,00	44'000,00
Appartamento sub. 28	85'000,00	--	85'000,00
B.c.n.c. sub. 1	15'000,00	--	15'000,00
TOTALE			144'000,00

.....	€ 48'000,00
.....	€ 32'000,00
.....	€ 32'000,00
.....	€ 32'000,00

CONCLUSIONI E CONGEDO

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

Massanzago, 3 Aprile 2025

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it