

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott.sa Paola ROSSI

Protocollo della causa: **118/23**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all' Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 25.05.2023, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott.sa Rossi, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

*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; 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 l 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 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;

**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.



**RISPOSTE AL QUESITO**

**Punto n. 1**

**- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -**

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Monselice-  
Elaborati grafici, -

**Punto n. 2**

**- Sopralluoghi -**

In data 19.07.2023 alle ore 9.00, lo scrivente si recava in Via Chiesetta 2/B a Monselice (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dott.sa P. Rossi G. E.

**Punto n. 3**

**- Descrizione dei beni pignorati -**

ESTERNO:

Il fabbricato quadrifamiliare, ha una pianta rettangolare e si sviluppa per 2 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato occupato dalle autorimesse e da altri vani.

L'unità immobiliare è rappresentata da un'abitazione con scoperto privato, distribuita su due piani fuori terra, inserita in un complesso residenziale composto da 4 abitazioni a schiera. L'abitazione in questione occupa una delle due posizioni centrali.

L'area esterna è costituita da accesso e rampa carrabile, in cemento, cortile con aiuola alberata e ulteriore spazio scoperto posto sul retro. Risulta recintata con ringhiera metallica sul lato principale a sud e con rete metallica associata a siepe sui restanti lati. Si accede da sud, attraverso via Chiesetta.

Il complesso è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura a falde inclinate con rivestimento in laterizio.

L'abitazione risulta finestrata esclusivamente sui lati nord e sud. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in PVC, i parapetti dei poggioli sono in metallo.

L'autorimessa, al piano interrato, è pavimentata con piastrelle in ceramica e protetta da serramento basculante in metallo automatizzato.

INTERNI:

L'appartamento appare mantenuto in mediocri condizioni ed è composto: al piano interrato da garage, disimpegno, ripostiglio e cantina (utilizzata come studio). Al piano terra da soggiorno, cucina, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato, e due aree porticate esterne, a nord e a sud. Al piano primo da camera matrimoniale, due camere singole, bagno, disimpegno e due poggioli.

L'abitazione presenta un grado di finiture di qualità ordinaria, risalenti agli anni '90: i serramenti interni sono in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. Tutti i vani sono stati pavimentati in ceramica eccetto le tre camere, per le quali si sono utilizzati listoni in legno laminato; le pareti risultano intonacate e dipinte o con rivestimenti ad effetto pietra, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,70 mt, al piano interrato 2,40 mt. Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano con radiatori in alluminio, una stufa a pellet in soggiorno ed un impianto di condizionamento, con due motori esterni e tre split. L'unità è inoltre dotata di impianto di allarme, porta blindata, tende parasole, cancello automatizzato. Si sono rilevati muffe e scrostamenti diffusi sia all'interno che all'esterno e alcune porte e tratti di battiscopa danneggiati da graffi e morsicature di cani.

### 3.a) Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, Via Chiesetta Piano S1-T-1

fg. 37, mapp. 289, **sub 4** B.C.N.C. p. T **cortile comune ai subb. 13 e 14**

fg. 37, mapp. 289, **sub 13** cat. A/2, cl.2, 8 vani, p. 1-2 **abitazione**

fg. 37, mapp. 289, **sub 14** cat. C/6, cl.3, 29 mq., p. S1 **garage**

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 37, mapp. 289, ENTE URBANO, are 18 ca. 10

**VARIAZIONI al N.C.E.U.:** I subalterni attuali derivano dalla soppressione delle unità originarie censite al Sez. Urb. B, Foglio 31, mapp. 289, Subalterni 4, 13 e 14 per **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 **CANCELLAZIONE SEZIONE** (n. 114/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio B/31

Il sub. 4 deriva da **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 21/07/2015 in atti dal 21/07/2015 **CANCELLAZIONE SEZIONE** (n. 110/2015)

**VARIAZIONI al N.C.T.:** il mapp. **289**, deriva da Tipo Mappale del 03/12/2001 Pratica n. 21644 in atti dal 03/12/2001 (n. 17888.2/2001) e dalla soppressione delle particelle Foglio 37 mapp. 253 per **FRAZIONAMENTO** in atti dal 29/11/1985 (n. 348483) e Foglio 37 mapp. 115 per **FRAZIONAMENTO** del 28/03/1979 in atti dal 28/04/1981 (n. 1091).

Impianto meccanografico del 01/03/1971

**CONFINI:** L'abitazione confina a nord con prospetto su area verde ad uso pubblico, a est con altro appartamento (sub. 12) a sud con prospetto su via Chiesetta, ad ovest con altro appartamento (sub. 11)

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto. Le uniche difformità riguardano: lo spostamento della posizione dei due gradini che collegano il cortile di pertinenza (a nord) al portico esterno di ingresso sul retro e l'errata rappresentazione grafica della finestra presente nella cantina (studio) che aggetta sulla rampa carrabile al piano interrato. Tale apertura, disegnata come porta, è in realtà una finestra.

Lo scrivente ritiene che queste possano essere considerate come lievi difformità in quanto non si sono verificate modifiche al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità, ecc... (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010)

In merito all'opportunità di procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DocFa) si ritiene che tale circostanza sia opportuna solo in relazione ad eventuali verifiche collegate a richieste di finanziamenti per mutui finalizzati all'acquisto dell'immobile. La spesa per la regolarizzazione catastale in tal senso si stima in circa € 1.000,00 per tributi e compensi del professionista incaricato.

### 3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 1478 del 26/04/2023,

trascritto a Padova in data 12/05/2023 ai nn. 2735/1899., risultano colpiti i seguenti soggetti:

per la quota di 1/2 di proprietà  
per la quota di 1/2 di proprietà  
sui beni immobili identificati al: N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, Via Chiesetta, Piano S1 -T - 1  
fg. 37, mapp. 289, **sub 13** cat. A/2 vani 8  
fg. 37, mapp. 289, **sub 14** cat. C/6 mq. 29

**N.B.:** Tra i beni colpiti dal pignoramento NON compare il **subalterno 4** (B.C.N.C.), che viene descritto come cortile di pertinenza comune ai subb. 13 e 14. Tale spazio, annoverato tra i beni acquistati dagli esecutati con atto di compravendita del 12 luglio 2002, risulta connesso e funzionale all'abitazione e all'accesso al garage e non può dunque ritenersi escluso dal compendio immobiliare.

La corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e la consistenza catastale risulta pertanto parziale.



N.C.E.U. elaborato planimetrico

**3.c) Stato di possesso del bene.**

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:  
**Comune di MONSELICE-Catasto dei Fabbricati-**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr. Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro		
1		37	289	4								VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 114/2015)	
2		37	289	13			A/2	2	8 vani	Totale: 167 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 159 m <sup>2</sup>	888,31	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 114/2015)	
3		37	289	14			C/6	3	29 m <sup>2</sup>	Totale: 37 m <sup>2</sup>	44,93	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 114/2015)	

**Indirizzo** Via CHIESETTA Piano S-1- T - 1

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:**

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 12/07/2002 Pubblico ufficiale VAUDANO FULVIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 61738 - PU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 5105 registrato in data 30/07/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12342.1/2002 - Pratica n. 240746 in atti dal 28/08/2002
--------------------------	---

dal **12.07.2002** risultano in piena ed esclusiva proprietà dei seguenti soggetti:

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà  
[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà  
Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2002, Repertorio n. 61738, Rogante: Notaio Fulvio VAUDANO di Padova, trascritto a Padova in data 19/07/2002 ai nn. 3865/2729, per mezzo del quale i sigg. [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari originarie delle attuali sopradescritte e così censite al N.C.E.U.: **Sez. Urb. B, Fg. 31, mapp. 289, subb. 4, 13 e 14**

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:**

le unità immobiliari in oggetto dal **18.10.2000** risultano in proprietà di:

[redacted] Proprietà per 1/1  
Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 18/10/2000, Repertorio n. 87420, Rogante: Notaio Fulvio VAUDANO di Padova, registrato a Padova il 25/10/2000 al n. 6072

**3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto:

- pratica di regolarizzazione edilizia a sanatoria delle difformità planimetriche riscontrate

**3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente**

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

**-12/05/2023 Atto di Pignoramento** Rep. n. 1478 del 26/04/2023, trascritto a Padova in data 12/05/2023 ai nn. 2735/1899

a favore di

contro

gravante l'intero diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, sui beni immobili descritti al fg. 37, mapp. 289, sub 13 e sub 14

**- 18/11/2021 Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 22/07/2021 n. Rep. 1771 iscritta il 18/11/2021 ai nn. 6609/850, per la somma capitale di Euro 20.020,63 e somma totale di Euro 35.000,00

a favore di

contro

gravante l'intero diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , sui beni immobili descritti al fg. 37, mapp. 289, sub 13 e sub 14

**- 19/03/2014 Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/03/2014, Rep. n. 150439, della durata di anni 15, con atto a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice per la somma capitale di Euro 75.000,00 e somma totale di Euro 150.000,00 iscritta in data 19/03/2014 ai nn. 1170/150 a favore di

contro

gravante l'intero diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, sui beni immobili descritti al Sez. B, fg. 31, mapp. 289, sub 4, sub 13 e sub 14

**- 12/10/2012 Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/03/2014, Rep. n. 147269, della durata di anni 20, con atto a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice per la somma capitale di Euro 120.000,00 e somma totale di Euro 240.000,00 iscritta in data 12/10/2012 ai nn. 5248/720 a favore di

contro

gravante l'intero diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, sui beni immobili descritti al Sez. B, fg. 31, mapp. 289, sub 4, sub 13 e sub 14



**3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.**

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

**18/08/2005** – Dichiarazione Inizio Attività Prot. n. **21967**, rilasciata da [redacted] a per **INSTALLAZIONE DI UN CANCELLO PEDONALE SUL CONFINE EST DEL LOTTO A DIRETTA COMUNICAZIONE CON LA ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO SECONDO QUANTO PREVISTO NEL P.P. DI SAN BORTOLO**

**11/04/2003** – Permesso di Abitabilità Prot. n. **5974**, concesso a [redacted] per **LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO QUADRIFAMILIARE E UNO BIFAMILIARE NEL COMPARTO 9.2 DEL P.P. DI SAN BORTOLO (ABITABILITA' PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE A SCHIERA)**

**13/10/1997** – Concessione Edilizia n. **122** rilasciata a [redacted] per **ABBRICATI RESIDENZIALI NEL COMPARTO 9.2 DEL P.P. DI SAN BORTOLO**

L'unità immobiliare NON risulta corrispondente alla planimetria allegata alla licenza di costruzione del 1997. Di seguito l'elenco delle difformità riscontrate dallo scrivente in sede di sopralluogo:

- a. Al piano interrato è stata eliminata la parete divisoria che divideva il garage dal ripostiglio realizzando in tal modo un unico ambiente
- b. Al piano terra appare spostata dalla posizione originaria la porta di accesso alla cucina e conseguentemente la parete divisoria, che confina con il soggiorno, risulta ora continua
- c. Al piano primo, è stato eliminato il ripostiglio a favore dell'ampliamento dei due vani adiacenti: bagno e camera lato nord
- d. Nello spazio aperto di pertinenza sul retro a nord, risulta spostata la posizione dei due gradini che collegano il cortile al portico di ingresso

**3.g) Diritti di comproprietà**

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento

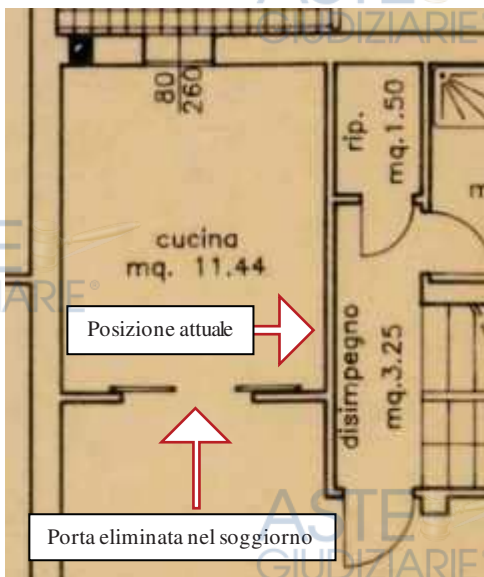
**3.h) Opere abusive e sanatoria**

Ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare si prospettano due soluzioni:

- a. Ripristino della distribuzione interna originaria, mediante ricollocamento delle pareti nella posizione planimetrica autorizzata al piano interrato, terra e primo, al fine di ricomporre la distribuzione e la destinazione dei vani, così come previsto dalla concessione edilizia.

Costi stimabili **in circa 20.000 euro** per opere edili, rifiniture e compensi professionista per pratica C.I.L.A. e aggiornamento catastale

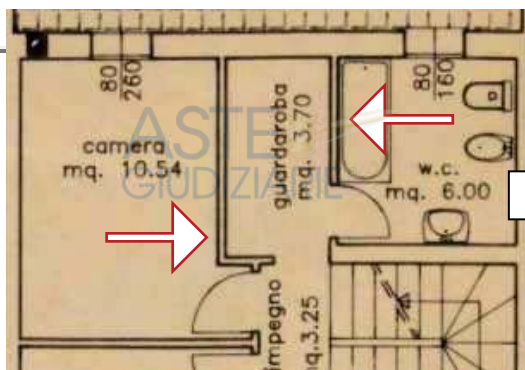
- b. Sanatoria delle modifiche interne finalizzata a regolarizzare la distribuzione dello stato attuale. I costi, stimabili **in circa 4.000 euro**, si limitano in questo caso alla sola sanzione amministrativa (560 euro) ed ai compensi del professionista incaricato per pratica C.I.L.A. in sanatoria per modifiche interne (3.500 euro).



piano terra



Stato di fatto



Distribuzione autorizzata

piano primo

### 3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

I costi fissi di gestione e manutenzione si stimano in circa euro 1.000,00 annui.

### Punto n. 4

#### - Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

**-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-**

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali. Nella valutazione si è tenuto inoltre conto dello stato di danneggiamento di alcuni infissi e della necessità di rinnovamento delle pitture interne ed esterne.

**Determinazione del Valore medio di mercato:-**

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

**Abitazioni civili in normale stato di conservazione in località SAN BORTOLO-MONSELICE (PD):**

O.M.I.: oscillante tra 800 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 950 €/mq.  
Borsino Imm: oscillante tra 753 €/mq. e 1.026 €/mq. Si deduce un valore medio di 890 €/mq.  
Offerte imm.: oscillante tra 650 €/mq. e 1.200 €/mq. Si deduce un valore medio di 925 €/mq.  
**Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 850/mq.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza**

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
<b>P. INTERRATO</b>				
GARAGE	29,2	2,40	0,60	17,5
RIPOSTIGLIO	9,3	2,40	0,60	5,6
DISIMPEGNO	2,1	2,40	0,60	1,3
CANTINA	20,0	2,40	0,60	12,0
<b>P. TERRA</b>				
CORTILE fronte	56,6	---	0,02	1,1
PORTICO fronte	9,0	2,70	0,35	3,2
CORTILE retro	42,8	---	0,02	0,9
PORTICO retro	4,8	2,70	0,35	1,7
SOGGIORNO	25,2	2,70	1,00	25,2
CUCINA	10,9	2,70	1,00	10,9
DISIMPEGNO	6,8	2,70	1,00	6,8
RIPOSTIGLIO	2,4	2,70	1,00	2,4
BAGNO	6,3	2,70	1,00	6,3
<b>P. PRIMO</b>				
BAGNO	8,9	2,70	1,00	8,9
DISIMPEGNO	2,5	2,70	1,00	2,5
CAMERA	9,9	2,70	1,00	9,9
CAMERA	12,5	2,70	1,00	12,5
CAMERA MATRIMONIALE	16,9	2,70	1,00	16,9
POGGIOLO	9,0	---	0,35	3,2
POGGIOLO	2,2	---	0,35	0,8
MURATURA DI PERTINENZA	9,0		1,00	9,0
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>				<b>158,60</b>



**Valore commerciale:**

mq. 158,60 X 850,00 €/mq. = € 134.810,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto:

€ 134.810,00 X 0,85 = € 114.588,50

Detratte le spese per regolarizzazione difformità edilizie e catastali:

€ 5.000,00

Sommano:

€ 109.588,50

arrotondato a:

**€ 110.000,00 (centodiecimila,00)**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano quattro immobili nel territorio di San Bortolo e frazioni limitrofe, con caratteristiche similari alle unità in questione:

via CHIESETTA, 8 - Abitazione monofamiliare di 180 mq, su di un piano fuori terra e composta da: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, due bagni, quattro camere, lavanderia, garage, oltre ad annesso scoperto. Cl. en. F. Occupato.

Valutato 150.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **63.750,00 euro**

Località SAN BORTOLO, via CHIESETTA, 24 - Appartamento: ai piani terra e primo e garage al piano terra, con annesso scoperto di pertinenza. Cl. En. G.

Valutato 204.000,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **48.000,00 euro**

Via PAPA PAOLO VI - località S. COSMA, 21- Intera proprietà superficaria di porzione di fabbricato a schiera ai piani T-1 composta da: piano terra: soggiorno, cucina, bagno con antibagno, garage e sottoscala; piano primo: tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due poggiosi, per complessivi mq.119 circa.

Valutato 108.000,00 euro e aggiudicato nel 2023 a **83.000,00 euro**

Via DEL CAPPELLANO, 6- Porzione di edificio bifamiliare, precisamente, unità abitativa al piano terra con garage.

Valutato 108.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **58.500,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 20% al 75% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali

**Si tenga presente infine il dato più rilevante per confronto, ovvero: il prezzo d'acquisto ricavato dall'atto di compravendita del 2002, che risulta essere pari a 98.126,81 euro**

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

**Valore a base d'asta:**

**€ 110.000,00 (centodiecimila,00)**

Probabile valore di aggiudicazione:

€ 90.000,00

**Punto n. 5**

**- Normativa urbanistica, strumenti attuativi; -**

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B-102" (art. 20 delle N.T.A.)

- parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale

**Art. 9 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) ZONA (A): omissis

2) ALTRE ZONE:

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; qualora l'edificio sia più alto di m 10,00 è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima fra pareti non finestrate antistanti non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Nelle zone di tipo (B) la distanza dal filo strada per le nuove costruzioni è quella data dagli allineamenti precostituiti (minimo di m 5,00 per le zone ove manchi qualsiasi allineamento).

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e in particolare le sopraelevazioni potranno distare dal confine nei limiti di cui al Codice Civile, purché la nuova costruzione non sopravvanti l'esistente nei confronti del confine già posto ad una distanza inferiore a quella prevista dalla norma generale e nel rispetto del distacco minimo di m 10,00 dagli edifici dei lotti contigui stabilito dai precedenti commi; sono sempre e comunque ammesse le sopraelevazioni per adeguamento igienico sanitario dei vani purché non aumentino la superficie utile e il numero dei piani, e fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

Prevalgono in ogni caso, anche qualora in discordanza rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le disposizioni in materia di distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68, nonché le disposizioni in materia di distanze minime dalla strada stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

All'interno delle zone edificate o edificabili sono inoltre prescritte le seguenti particolari distanze dal confine (interno verso campagna) della strada:

- m 10,00 dalle S.S. 16 e S.R. 10 (tratti interni al centro abitato del Capoluogo);
- m 10,00 dalle strade comunali della Zona Industriale, Via Rovigana, Via Orti, Via Sottomonte e Via Valli;
- m 7,50 dalle strade comunali della Zona Artigianale, Commerciale e Termale;

Al di fuori delle zone edificate o edificabili le distanze dal confine della strada da osservarsi per le nuove costruzioni è così stabilito:

- m 60,00 - strada tipo A: Autostrada Bologna - Padova;
- m 30,00 strade di tipo C: S.P. Monselice - Legnago e S.P. Chioggia - Monselice S.R. n. 10 detta Via Motta, S.S. n.16 Adriatica, S.S. n. 16 derivazione per Arquà Petrarca detta Via dei Colli;
- m 20,00 - strade di tipo D: tutte le altre strade provinciali e le strade comunali (così classificate dal Consiglio Comunale).

Comunque le distanze dal confine stradale devono rispettare quanto disposto dal Regolamento del C.D.S..

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte quale elemento architettonico di forma semplice legata al culto, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a Permesso di Costruire gratuito.

#### **Art.10 - DISTANZE DAI CONFINI**

Nelle zone di tipo A la distanza delle nuove costruzioni dal confine è quella determinata dal Codice Civile.

Nelle zone di tipo B, C, E, F, le nuove costruzioni dovranno essere edificate ad una distanza dai confini non inferiore a m 5,00 per edifici con un'altezza fino a m 10,00; non inferiore a m 7,50 per edifici con altezza compresa tra m 10,00 e m 15,00; non inferiore a m 10,00 per edifici con altezza superiore a m 15,00 e comunque mai inferiore alla metà della loro altezza per ogni altro caso.

Sono consentite le costruzioni a confine in aderenza o in appoggio per tipologia a nastro continuo, in linea e a schiera, nel qual caso gli edifici raggiungano i confini laterali con pareti cieche e/o nel caso in cui esista già una costruzione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono consentite distanze inferiori a m 5,00 o m 7,50 o m 10,00 dal confine, ma pur sempre nel rispetto del codice civile, qualora esista il consenso e impegno a rispettare la maggiore distanza da parte dei confinanti interessati mediante asservimento registrato e trascritto e nel rispetto del distacco di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a m 10,00 nella zona industriale e agro-industriale; m 7,50 nella zona artigianale, nelle zone commerciali e nelle zone termali.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, sino al limite massimo di altezza consentito;

b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalle presenti norme, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art.875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo. Minori o maggiori distanze dal confine potranno essere prescritte dai P.U.A..

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta Comunale).

#### **Art. 15 – DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 112, decreto "Bersani" sul commercio).

Ai fini della limitazione del numero dei piani, i piani attici sono conteggiati al pari degli altri piani, né si tiene conto del loro eventuale arretramento rispetto alla facciata del fabbricato.

Le autorimesse e le eventuali costruzioni accessorie o adiacenze vengono considerate, ai fini delle norme limitative, alla stregua dei fabbricati principali.

Le costruzioni provvisorie, prefabbricate o smontabili, vengono considerate pari alle costruzioni definitive.

Zone Residenziali

Z.T.O. B - C1 – C2 – Zone Perequate

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.
- Sono escluse:
  - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
  - attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
  - depositi all'aperto;
  - stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
  - nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

Art. 20 - ZONA RESIDENZIALE - (B)

Interventi ammessi: sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Indice di edificabilità fondiaria: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo, con le modalità di cui all'art. 3 comma 7 delle presenti norme.

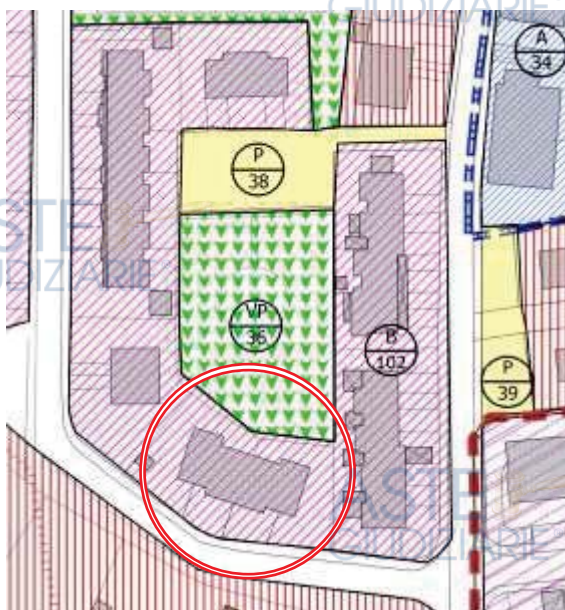
Modalità d'intervento: in attuazione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.

Tipologia edilizia: conseguente a quella prevalente nella zona.

Altezze: H massima m. 11,50.

Z.T.O. – PDR1

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento: va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Conferma della volumetria esistente, non sono ammessi aumenti di cubatura;
- Destinazione non residenziale: max 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 11,50;
- Il nuovo edificio dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente e tenere presente la vicinanza al Centro Storico: saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino Centro Storico.



P.R.G. SAN BORTOLO MONSELICE (PD)

**Punto n. 6**  
**- Allegati; -**

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell’Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo  
G.E. Dott.sa Rossi

Padova, 02 novembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo