



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile





ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro



R.G.E. 129/2024

Perizia di Stima



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni



GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi



CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Federico Crivellari



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 05 Giugno 2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico "valutazione di stima dei beni pignorati" oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 129/2024.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 12 Giugno 2024, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

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,
- reperito atti presso lo studio notarile Busi,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuta opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Padova (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,

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

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

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

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 01..... pag.07

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.01: Visura per soggetto , Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Atto di compravendita notaio Carlo Alberto Busi, Rep. 20209/10989 del 13.07.2011, Padova (PD).
- All.03: NT 18541/29618 del 28.07.2011
- All.04: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 11781/16487 del 06.05.2024, Padova
- All.05: Estratto di matrimonio
- All.06: Estratto di mappa
- All.07 Planimetria catastale
- All.08: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 72, mapp. 169
- All.09: Rilievo fotografico
- All.10: Abitabilità
- All.11: Progetto 61/1972
- All.12: Variante
- All.13: Contratto di locazione
- All.13a: Contratto di locazione
- All.14: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.14a: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 72, mapp. 169, sub. 21
- All.15: N.I. 8827/46845 del 30.11.2018: ipoteca volontaria, conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Roma
- All.16: Cdu
- All.17: Mail condominio e bilanci consuntivi 2021-22-23-24
- All.18: Astalegale
- All.19: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Padova, Fg. 72, mapp. 169 sub. 21
- All.20: All.19: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Padova, Fg. 72, mapp. 248
- All.21: All.19: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Padova, Fg. 72, mapp. 488

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 concorrenti, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale sita nel Comune di Padova via Maroncelli 4.

In virtù dell'ubicazione e della conformazione fisica del bene, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO**.

In data 18 Luglio 2024 l'incaricato ad hoc del Custode Giudiziario Dott. Federico Crivellari, il Dott. Enrico Poletto, comunicava alla sottoscritta la data dell'accesso forzoso autorizzato dal G.E. e invitava la scrivente a presenziare per dare avvio alle operazioni peritali.

In data 23 Luglio 2024 ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

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 dal rappresentato e difeso dagli contro il Sig.

Il fascicolo di parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Nota di Iscrizione a Ruolo
- II. Avviso di ricevimento di pignoramento datato 13.04.2024
- III. Istanza di vendita del 13.05.2024 promossa da rappresentato e difeso dagli Avv. contro l'esecutato.
- IV. Certificazione notarile del 07.05.2024 a firma del Notaio Federico Crivellari 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.

Si sottolinea che agli atti di causa non risulta allegata la copia del titolo di provenienza dell'immobile. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione dello stesso presso debita richiesta allo studio.

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 un appartamento insistente su di un condominio sito in Padova, via Maroncelli n. 4.



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

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 5, mapp. 347, sub. 21 (all.01-19), è pervenuta in capo all'esecutato per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

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

-Atto di vendita notaio Carlo Alberto Busi in Padova (PD), Rep. 20209/10989 del 13.07.2011 (*all.02*) di cui alla N.T. 18541/29618 del 28.07.2011 (*all.03*).
Atto registrato a Padova in data 26.07.2011 al n. 12841 serie 1T.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01*) gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti come segue:

Comune di Padova (G224) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
72	169	21	A/2	4	2,0 vani	€ 366,68

E risultano intestati a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 2043 del 13.04.2024 di cui alla N.T. 11781/16487 del 06.05.2024, Padova (*all.04*).

Si allega alla presente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (*all.05*).

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dalla planimetria catastale (*all.06-07*), e dal sopralluogo effettuato in data 23 Luglio, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 248 (ente urbano-accessorio)
- a Sud: mapp. 743 (altra ditta)
- a Est: mapp. 70, 171 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 488 (ente urbano-accessorio)

In particolare l'appartamento di cui al sub. 21 confina:

- a Nord e a Ovest: --
- a Sud: altra ditta
- a Est: altra ditta, area comune

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione sita al piano secondo di uno stabile che si sviluppa per tre piani fuori terra e si erige su di un lotto dalla forma irregolare che si sviluppa complessivamente per 700,00 Mq (all.08).

Al lotto, completamente recintato mediante cancello metallico su cordolo di cemento, ad eccezione della porzione di piazzale a Nord destinato a parcheggio, si accede centralmente, da Nord oltrepassando un piccolo lotto di circa 20,00 Mq (mapp. 248, ente urbano) (all.20).

Parte del mapp. 488 (civico 2, ente urbano derivato dal frazionamento del mapp. 169 che si estende per circa 138,00 Mq ad Ovest del mapp. 169) è attualmente utilizzato come passaggio carrabile a favore del condominio (all.06-09-21). L'accesso insiste comunque sul mapp. 169.



A Sx: Sovrapposizione Orto foto satellitare ed estratto di mappa;
A Dx: Sovrapposizione planimetria generale ed estratto di mappa

Un cancello pedonale conduce ad un ingresso coperto che a sua volta porta ad un androne nel quale si trova un vano scale senza ascensore che distribuisce gli immobili che insistono nel condominio.

Il fabbricato esternamente presenta uno stato conservativo e manutentivo mediocre e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate, in alcuni punti, per lo più in prossimità di terrazze e tettoie, sono da ripulire e mostrano segni di infiltrazioni, muffe, tracce di umidità, e piccoli distacchi di intonaco.

Il tetto è a padiglione e presenta un manto presumibilmente in coppi di colore grigio. Non risulta visibile dalla strada.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

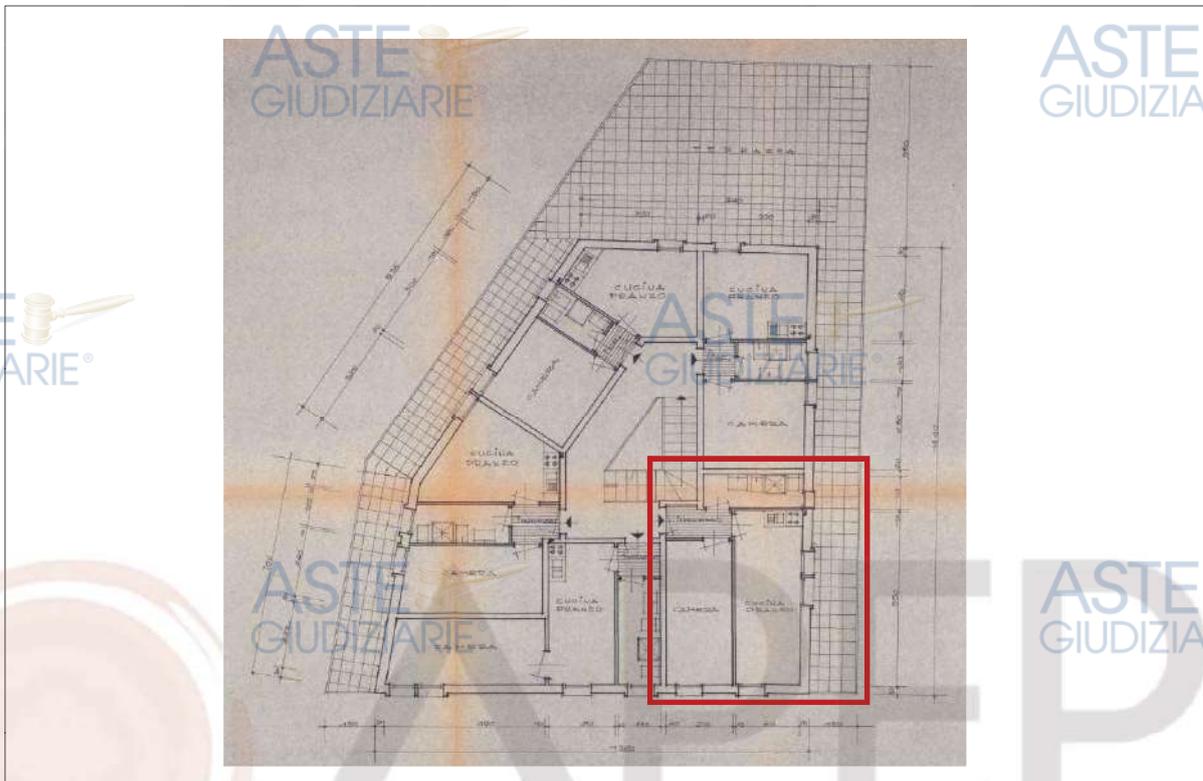
I serramenti si presentano di varia dimensione e finitura: a volte sono a filo interno, in legno, a volte si presentano doppi, con aggiunta di serramenti esterni in alluminio nichelato. Sono presenti avvolgibili color mattone.



Vista del fabbricato da Nord-Ovest
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto

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

L'abitazione oggetto della procedura è sita al secondo piano, nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato.



Planimetria piano secondo – Tav 4 Variante al progetto 61/72/5127 del 16.07.1973
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto

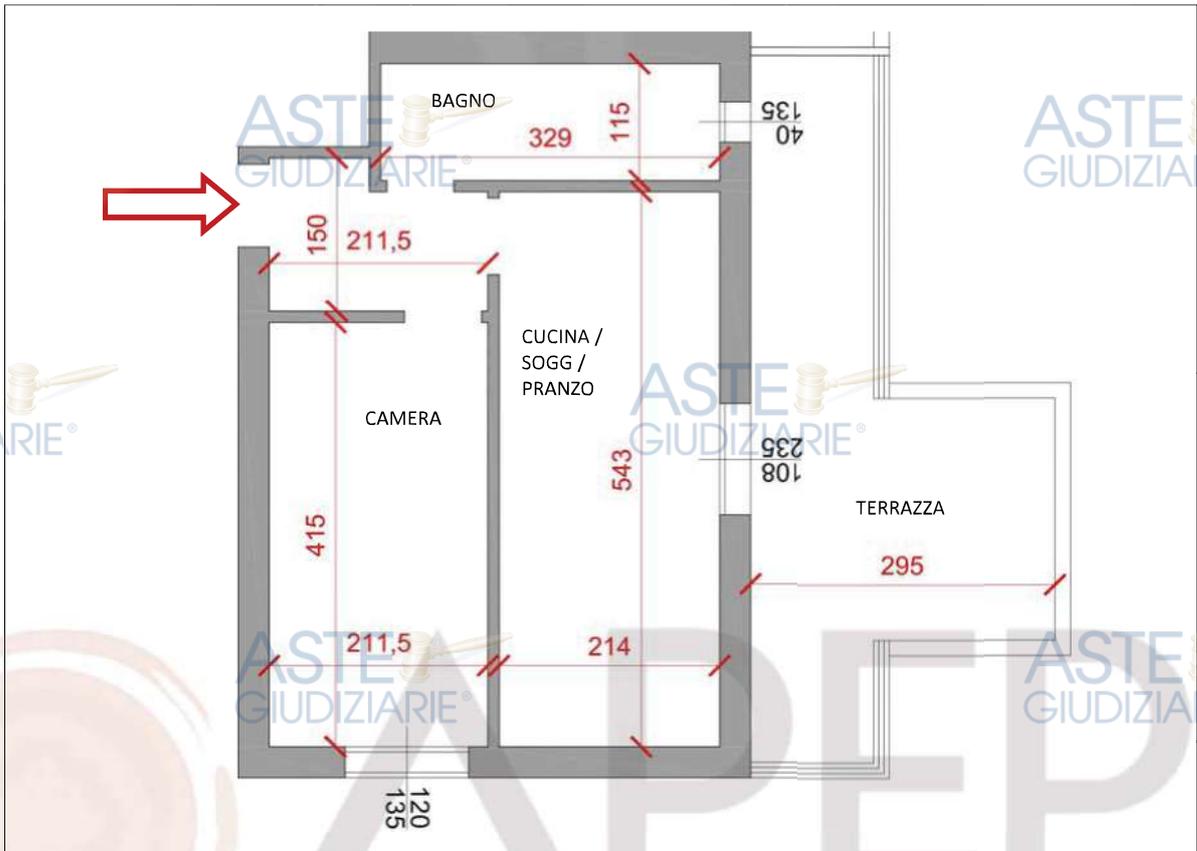
La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.10-11-12) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice ma a giudizio della sottoscritta non funzionale.

L'appartamento si sviluppa per una Snp pari a circa 27,00 Mq e presenta una superficie commerciale di circa 32,00 Mq più terrazza. L'immobile non è munito di garage.

L'immobile si compone di:
al piano secondo:

- Ingresso (2,79 Mq)
- Camera (8,77 Mq)
- Bagno (3,80 Mq)
- Zona giorno (11,60 Mq)
- Terrazza (12,43 Mq)

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



Rilievo dell'alloggio come da sopralluogo del 23.07.2024

Le finiture interne sono mediocri così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Un portoncino blindato conduce ad un ingresso, perno distributivo dell'alloggio, che da un lato porta ad un ambiente destinato a soggiorno pranzo cucina di circa 11,00 Mq, da un lato distribuisce una camera da letto singola di 9,00 Mq che ospita un letto matrimoniale, dall'altro conduce al bagno.



Sopra: vista della zona giorno lato angolo cottura ; Sotto: vista della zona giorno lato soggiorno

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



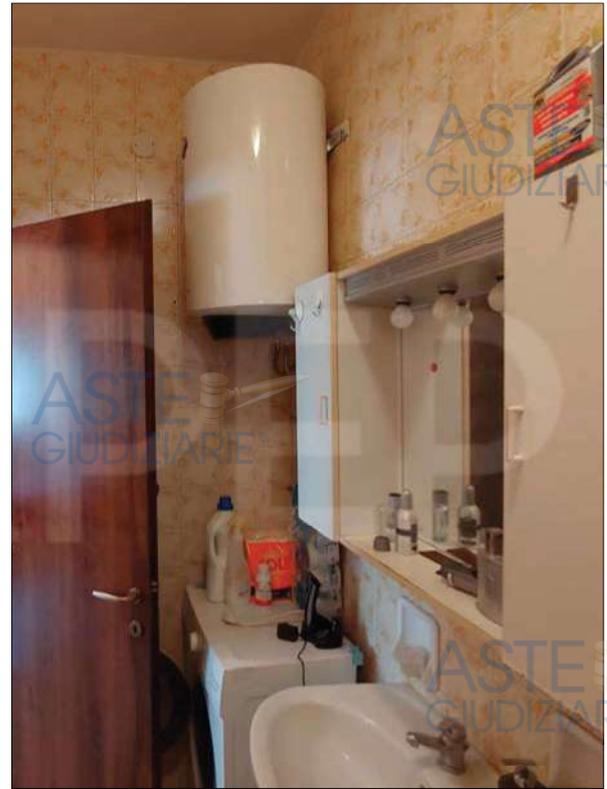
Vista della camera

I pavimenti in ingresso, in camera, e nella zona giorno si presentano in gres, in piastrelle quadrate di colore beige; in bagno mostrano un formato e un tono colore differente.

Le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

L'unico bagno presente, che come dotazione sanitaria presenta i sanitari, il lavabo e la doccia, presenta rivestimenti murari in piastrelle quadrate beige-arancioni.

Rivestimenti ceramici a muro sono altresì presenti nell'area cottura presente nella zona giorno in prossimità della cucina.



Vista del bagno

In alcuni punti sul soffitto e sulle pareti sono presenti macchie di muffa, scrostamenti e ingiallimenti, piccole cavillature, tracce di umidità e condensa.



Vista di alcuni difetti

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

Verso Ovest è presente un'ampia terrazza parzialmente coperta che si estende per circa 12,50 Mq. Alterna aggetti caratterizzati da parapetti pieni con "copertina" in marmo a porzioni con parapetti metallici di colore scuro.

La pavimentazione è in piastrelle di colore rosso. Lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, si presenta da ripulire e in alcuni punti mostra macchie, cavillature, crepe, tracce di muffa e piccoli distacchi di intonaco.



Vista della terrazza

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

In copertura sulla terrazza è presente un posticcio impianto di scarico fumi relativo alla stufa presente nella zona giorno.



Vista dello scarico dei fumi della stufa

I serramenti esterni presentano vetro singolo, mostrano un mediocre stato conservativo; in camera sono presenti doppi serramento con frapposto avvolgibile.



Vista dei serramenti della zona giorno e della camera

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

Soglie e davanzali sono in marmo.

I serramenti interni sono in mediocre stato conservativo e manutentivo, si presentano datati.

L'alloggio non è munito di impianto di raffrescamento alcuno. L'unica fonte di riscaldamento è una stufa presente in soggiorno che presenta un posticcio impianto di scarico fumi non a norma.

In bagno è presente un boiler per l'acqua calda.

Sulla terrazza si trova una bombola del gas utilizzata per i fuochi della cucina.

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

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva del comparto abitativo (*all.09*).

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 catastale (*all.01*) corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile (*all.02*).

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.04*) 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 terzi; è presente un contratto di locazione ad uso abitativo.

Contratto n. 9128 Serie 3T stipulato in data 12.02.2024 e registrato a Padova in data 19.06.2024 (all.13-13a).

Durata del contratto dal 01.02.2024 al 31.01.2028

Corrispettivo annuo € 4'800,00 (Euro Quattromilaottocento/00)

Conduttore:

Locatore:

In data 22 Agosto 2024 è stata autorizzata dal G.E. la prosecuzione dell'occupazione del bene pignorato da parte del terzo senza titolo opponibile che vi abita in forza al contratto di locazione di cui sopra (all.13b).

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

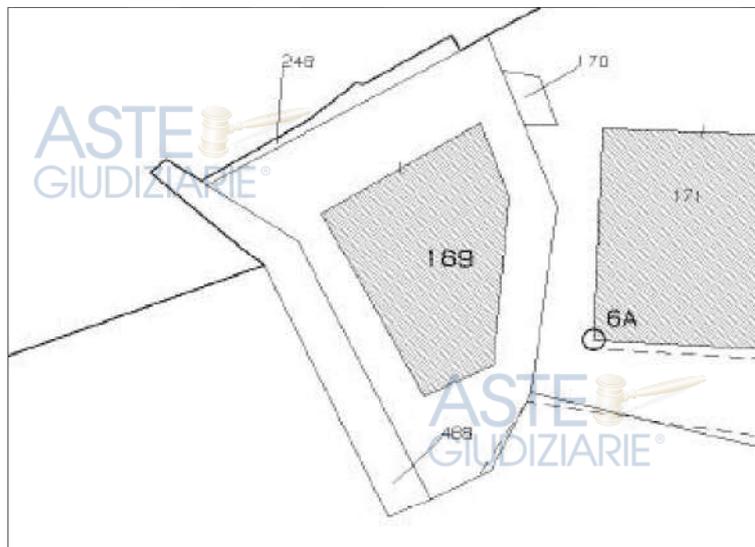
l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni 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.

Per accedere al mapp. 169 si oltrepassa il mapp. 248, ente urbano - accessorio.

Il passaggio non viene considerato una servitù in quanto trattasi di porzione di strada.

L'ente urbano non risulta accatastato ai fabbricati e da visura non risultino intestati.



Estratto di mappa

Come si evince dall'atto di compravendita e dall'estratto di matrimonio allegato l'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni (*all.02-05*).

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 Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 25 Giugno 2024 (*all.14*):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. 2522/7718 del 29.11.2018, N.I. 8827/46845 del 30.11.2018 Agenzia delle Entrate – Riscossione, Roma (*all.15*).

A favore di:

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

relativamente al Fg. 72, mapp. 169, sub. 21 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

relativamente al Fg. 72, mapp. 169, sub. 21 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 11781/16487 del 06.05.2024 Rep. 2043 del 13.04.2024, Padova (all.04).**

A favore di:

relativamente al Fg. 72, mapp. 169, sub. 21 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

relativamente al Fg. 72, mapp. 169, sub. 21 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla data del 25 Giugno 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova 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*

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

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 Padova.

Stando al C.D.U. Prat. 0371932 del 18.07.2024 (*all.20*), l'immobile censito al Fg. 72, mapp. 169 si trova in "zona territoriale omogenea B3, residenziale di completamento a media densità" disciplinata dall'art. 18 delle N.T.O. del P.I. (*all.16*).

Sulla base degli elaborati del P.A.T. l'area, per quanto riguarda la compatibilità geologica, è in parte "idonea", in parte "idonea a condizione", "area esondabile o a rischio esondazione e con permeabilità inferiore a 1*10m/s (PE)", ed è classificata come "area esondabile o a ristagno idrico", artt. 5.6.8.1, 7.1, 7.2, 8.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.

Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) l'area è classificata come area a pericolosità idraulica moderata (P1), e rischio idraulico medio (R2).

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

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 26.06.2024 e alla documentazione ricevuta in data 27.07.2024, oltre al colloquio telefonico del 11.09.2024 e al colloquio in presenza del 26.09.2024, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia del 28.02.1973 (*all.11*);
- Variante del 25.09.1973, Reg. n. 61 e Prot.n. 5127/72 (*all.12*);
- Certificato di agibilità del 17.11.1976, Prot.n. 47207 e Reg.n. 399 (*all.10*).

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato risulta conforme a livello catastale ma non risulta conforme a livello urbanistico.

Il condominio presenta evidenti difformità prospettiche per lo più relative a forometrie e terrazze.

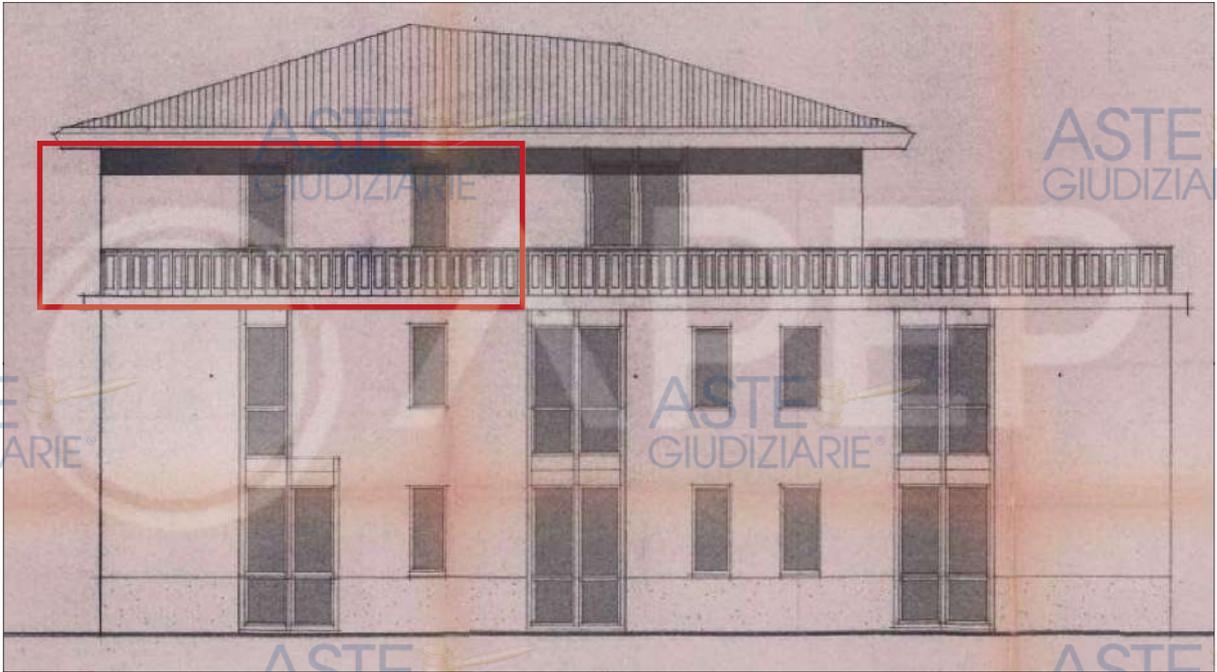


Prospecto Nord



Fonte Google Maps

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



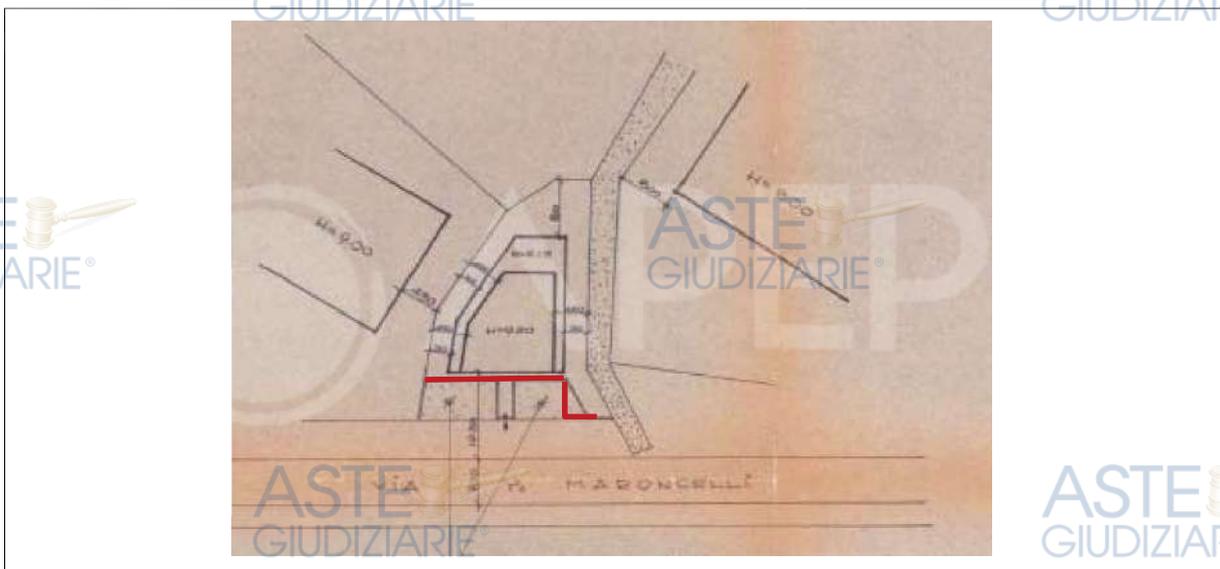
Variante al progetto 61/72/5127 del 25.07.1973 – Tavola 6, Prospetto Ovest



Prospetto Ovest

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

E' altresì presente una difformità planimetrica relativa alle aree esterne della porzione fronte strada sita a Nord, in particolare relativamente alla recinzione che nella porzione fronte strada si presenta lineare e nell'angolo Nord-Ovest presenta una inclinazione differente a quanto autorizzato.



Variante al progetto 61/72/5127 del 16.07.1973 – Tavola 0
In rosso sovrapposizione con la recinzione esistente

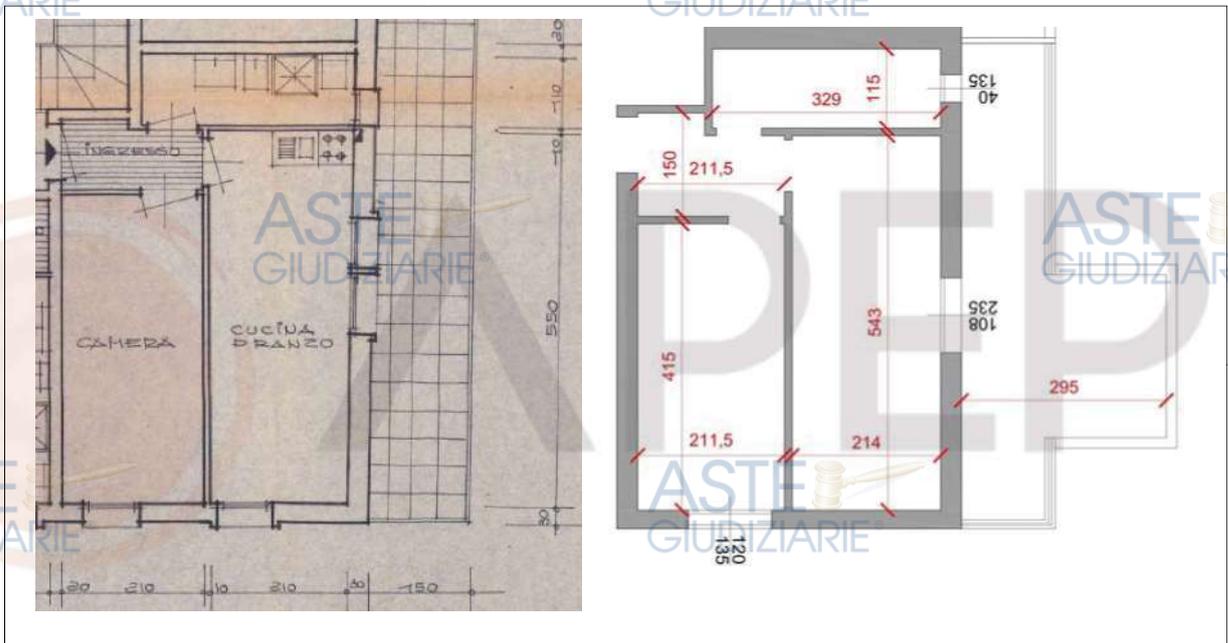


Vista della porzione Nord Ovest (civico 2)

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

Relativamente all'immobile in oggetto si riportano in evidenza le difformità riscontrate:

- Sul fronte Nord in camera la finestra è più grande rispetto a quella autorizzata ed è sita in posizione differente rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*);
- Sul fronte Ovest, in cucina, è stata rilevata la presenza di una sola portafinestra anziché due. L'apertura è sita in posizione diversa rispetto a quanto autorizzato e presenta una misurazione diversa (*difformità urbanistica*);
- Sempre ad Ovest la finestra del bagno è sita in posizione differente rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*);
- Sempre ad Ovest la terrazza presenta un ampio oggetto non autorizzato e sito in posizione antistante la porta finestra della cucina (*difformità urbanistica*).



A Sx: Variante al progetto 61/72/5127 del 16.07.1973 – Tavola 4, Piano Secondo;
a Dx: rilievo del 23.07.2024

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

In seguito ad un colloquio avvenuto con il Comune di Padova - Ufficio Edilizia Privata, in data 26 Settembre 2004 alla presenza dell'Ing. _____ e dell'Arch. _____, si è convenuto che è possibile sanare tutte le difformità di pertinenza all'abitazione in oggetto.

Per quanto riguarda le terrazze, difformità generalizzata all'intero fabbricato, si procederà al condono esclusivo della porzione di pertinenza all'immobile in oggetto.

La sanabilità dei prospetti è garantita dal fatto che le opere sono state realizzate ante 1977 (accatastamento datato 30 Agosto 1974), e la norma di riferimento è pertanto l'art. 34 ter del DPR 380/2001 coordinato con il Salva Casa.

Art. 34-ter. (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Per quanto riguarda le modifiche prospettiche e interne fa riferimento l'art. 34 bis – tolleranze costruttive.

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- . a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- . b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- . c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- . d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

1. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazione segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, **referita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di**

controllo **previste** dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che **costituiscono** interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi

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

Come comunicato mezzo e-mail dalla Sig.ra Merlin in data 25 Luglio 2024, relativamente all'unità abitativa in oggetto sono stati registrati insoluti pari a € 6'780,30 che, unitamente alla prima rata relativa all'esercizio 2024-2025, ammontano ad oggi ad € 7'110,46 (all.17-17a-17b-17c).

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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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 al 100%.....Mq	32,00
Terrazza (Sup. 12,50 Mq) al 35%.....Mq	4,38
Totale.....Mq	36,38

TOTALE SUP. COMMERCIALE Mq	36,00
---	--------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che 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 Padova zona OMI C3 – Semi centrale, Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativamente a quest’area, per le abitazioni civili in stato conservativo scadente fornisce un valore di mercato compreso tra i 650,00 e i 900,00 €/Mq, per le abitazioni in stato conservativo normale un valore compreso tra i 950,00 e i 1’100,00 €/Mq, per quelle in stato conservativo ottimo un valore tra i 1’400,00 e i 1’900,00 €/Mq.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova, il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di prima fascia siti in zona si attesta intorno ad un valore medio pari a 1’132,00 €/Mq con un minimo di 937,00 €/Mq ed un massimo di 1’327,00 €/Mq; quello relativo ad abitazioni in stabili di fascia media registra un valore medio pari a € 975,00 con un minimo di € 805,00 e un massimo di € 1’146,00; mentre il valore di appartamenti in stabili di seconda fascia presenta un valore medio pari a € 719,00 con un minimo pari a € 678,00 e un massimo pari a 760,00.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali in zona Maroncelli oscilla dai 1'390,00 €/Mq ai 1'957,00 €, mentre stando i dati forniti da Astalegale, in via P. Maroncelli nel 2011 sono state registrate solamente due acquisizioni relative a due mini appartamenti; la prima relativa ad un appartamento di 27,64 Mq valutato € 34'800,00 e aggiudicato a € 15'660,00; la seconda riguardante un appartamento di 33,00 Mq, valutato € 28'000,00 e aggiudicato ad € 12'000,00 (all.18).

Stando a Real Advisor, nonostante l'aumento dei prezzi degli appartamenti dello 1.8% negli ultimi 12 mesi, il prezzo medio di mercato relativamente ad immobili di due locali si attesta attorno ai € 44'000,00.



Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli

immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento per l'abitazione 1'300,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche dei fabbricati e 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	36,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'300,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....		1'105,00
Aggiustamento del 5% per qualità.....		1'049,75
Totale.....	€	37'791,00
Arrotondato a.....	€	38'000,00

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 12'532,00 (Euro Dodicimilacinquecentotrentadue/00) arrotondato ad € 12'500,00 (Euro Dodicimilacinquecento/00) così ripartito:

- € 3'000,00 (Euro Tremila/00) rilievo dell'immobile e sanatoria da presentarsi presso il Comune di Padova, Edilizia Privata;
- Per quanto concerne le sanzioni, fa fede l'art. 36 bis comma 5 del Testo Unico.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

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

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Il Comune di Padova, a seguito del colloquio in presenza del 26 Settembre, ha manifestato non avere ancora un orientamento predefinito relativamente alle sanzioni da applicare; stando alla nuova normativa verranno valutate caso per caso dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'incontro si è evinto che potrebbero attestarsi intorno ai € 1'032,00 (Euro Milletrentadue/00), dato che potrebbe subire variazioni anche sostanziali in caso di un aumento del valore venale dell'immobile.

Nella presente stima verrà preso in considerazione il valore di cui sopra ma si specifica che, stando alla nuova normativa potrebbero esserci variazioni e/ o incrementi fino a € 10'328,00.

La nuova normativa richiede anche una pratica al Genio Civile.

A causa della mancanza di uno storico da portare in comparazione al caso specifico, viene considerato un costo forfettario pari a € 2'000,00 (Euro Duemila/00) sottolineando che tale stima potrebbe subire variazioni in base alla richiesta specifica che il Genio Civile rivolgerà.

- L'immobile non è dotato di riscaldamento. Per l'installazione di uno scaldasalviette in bagno, due split e una unità esterna, includendo la pratica per la Legge 10, la messa a norma dell'impianto elettrico e gas, si preventiva un costo forfettario pari a € 5'500,00 (Euro Cinquemilacinquecento/00);

- € 1'000,00 (Euro Mille/00) presentazione della pratica presso il Comune di Padova, Edilizia Privata al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità (comprensiva di APE e AQE) a seguito della sanatoria.

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

Dell'immobile oggetto della procedura è stimato in € 38'000,00 (Euro Trentottomila/00) cui vanno detratti € 12'500,00 (Euro Dodicimilacinquecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 25'500,00 (Euro Venticinquemilacinquecento/00) arrotondato a € 26'000,00 (Euro Ventiseimila/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, 24 Ottobre 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni