



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 334/23

(prossima udienza 25.06.2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 09.10.2023 rep. n. 5514 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 09.02.2022 ai
nn. 4618/3087 e rettificato il 1505.12.2023 ai nn. 44993/31855.





INDICE

1.	Incarico - Giuramento - Quesito	pag.	3
2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	5
5.	Indagini svolte	pag.	6
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Diritto Venduto	pag.	7
6.2.	Ditta Intestata	pag.	7
6.3.	Ubicazione	pag.	8
6.4.	Qualità	pag.	8
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	8
6.6.	Confini	pag.	8
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	9
6.8.	Occupazione	pag.	11
7.	Regolarità edilizia.....	pag.	12
8.	Regolarizzazione degli abusi accertati.....	pag.	12
9.	Adempimenti catastali da effettuare.....	pag.	14
10.	Destinazione urbanistica dell'area.....	pag.	14
11.	Provenienza.....	pag.	16
12.	Accesso al lotto.....	pag.	17
13.	Caratteristiche energetiche del lotto.....	pag.	17





14.	Formalità pregiudizievoli	pag.	17
15.	Stima del lotto	pag.	19
16.	Elenco Allegati	pag.	25



***** **

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 14.01.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente Il giorno 16.01.2024, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *"Decorsi i termini di legge, l'istante così come sopra rapp.ta e difesa, intende sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, in danno ai Sigg.ri*

, l'immobile di Loro esclusiva proprietà sito nel Comune di Selvazzano Dentro (PD) alla Via Risorgimento n. 39, con i frutti civili, le relative





dipendenze, pertinenze ed accessori e con quanto ivi esisteva o vi fosse di seguito introdotto e che fosse reputato immobile a termini di legge, E precisamente:

- Porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Selvazzano Dentro (PD) alla Via Risorgimento n. 39 ed eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Selvazzano Dentro, al Foglio 12, con la particella 22, di are 0.90 EU.

Detta porzione è costituita da un'abitazione composta da quattro vani ed accessori posta al piano terra e da un magazzino con annesso locale ad uso garage in corpo di fabbrica staccato, eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Selvazzano Dentro, al Foglio 12, con la particella 457 di are 1.40 EU, che forma anch'esso oggetto di ipoteca.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati di Selvazzano Dentro, al Foglio 12, con le seguenti consistenze:

- Particella 227, sub. 3, Via Risorgimento n. 39, p. T, Cat. A/3, cl. 2, vani 5 - RCE 413,17;
- Particella 457 graffata con la particella 825, Via Risorgimento n. 39, p. T, Cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 29 - RCE 70,39.

Tra confini: Via Risorgimento e particelle 224, 62 e 228, tutte del Foglio 12, Catasti Terreni di Selvazzano Dentro, salvis."...omissis..

***** **

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che l'identificazione catastale degli immobili pignorati censiti

- al **Catasto Terreni** a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n. PD0036599 del 01.02.2011, è stata soppressa la **particella n. 457 e sostituita dall'attuale n. 2055;**



- al **Catasto Fabbricati** a seguito di Variazione identificativi per “**ALLINEAMENTO MAPPE**” Pratica n. PD0036600 del 01.02.2011, è stata **modificata la particella che da n. 457 graffata alla 825 è divenuta l’attuale n. 2055, sub. 1 graffato al sub. 2;**
Tutti gli altri dati catastali dei beni colpiti, **non** hanno subito variazioni e non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. **PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l’incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.
4. prevedere nel lungo periodo l’impatto che avrà sul mercato immobiliare la diffusione del Coronavirus “COVID-19” dichiarata l’11 marzo 2020 dall’Organizzazione mondiale della sanità come “pandemia globale”, con gli inevitabili effetti sul giudizio di stima.





Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

***** **

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola, in via Risorgimento n. 39.

Trattasi della **piena proprietà** di un'abitazione al piano terra con contiguo locale magazzino appartenente ad un edificio bifamiliare, dotata di garage su fabbricato indipendente accessorio e di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti





mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;

- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;

- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;

- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;

- realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 8 stampe;

- indagini di mercato in loco;
ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA





6.3 UBICAZIONE

Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola, via Risorgimento n. 39.

6.4 QUALITA'

Abitazione al piano terra appartenente ad una costruzione bifamiliare, dotata di contiguo magazzino, di garage su fabbricato indipendente accessorio e pertinente scoperto esclusivo.

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro (PD), Fg. 12:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
227	3	via Risorgimento n. 39	T	A/3	2	5 vani	96 m ²	€	413,17
2055	1	via Risorgimento n. 39	T	C/2	2	29 m ²	31 m ²	€	70,39
	2								

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4).

Appartenenti ai fabbricati eretti sulle aree distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Selvazzano Dentro (PD), Fg. 12:

- mapp. 227, ente urbano, di are 00.90
- mapp. 2055, ente urbano, di are 01.40

(si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visure storiche per immobile all. nn. 6-7).

Fanno parte del lotto inoltre la **comproprietà** della parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

6.6 CONFINI

Dell'intero lotto (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp.li 455-2053-2195, stesso Comune e Foglio.





6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un'abitazione al piano terra appartenente ad un fabbricato bifamiliare, dotata di contiguo magazzino e garage su fabbricato indipendente accessorio, con pertinente scoperto esclusivo, il tutto ubicato nel Comune di Selvazzano Dentro, in località Tencarola, al civico n. 39 di via Risorgimento, in un comparto geografico consolidato, nelle vicinanze della cortina di edifici eterogenei che accompagnano pedissequamente lo scorrere della ex SS250, localmente denominata via Padova, che collega il centro patavino con i Comuni del bacino termale.

Il compendio è inserito in un contesto urbano ben servito, ove trovano spazio servizi primari di quartiere, esercizi commerciali di varia tipologia e le vicine fermate dei mezzi pubblici.

Il fabbricato abitativo, raggiungibile da una diramazione interna del percorso viario principale, originariamente monofamiliare ed ora suddiviso orizzontalmente in due unità sovrapposte, è congiunto a nord con due contigue appendici eterogenee di minore levatura, ove trovano spazio i locali accessori alla residenza. L'apparato compositivo richiama gli stili delle costruzioni residenziali degli anni '60 dello scorso secolo, contraddistinte da un percorso distributivo centrale che collega ambienti laterali di generose dimensioni, spesso associati a locali accessori esterni, privi di un intento progettuale unitario. L'alzato, regolare e compatto conserva i tratti del corpo di fabbrica originario al quale è stato aggiunto il vano scale esterno per l'accesso all'abitazione del primo livello, nonchè associati posteriormente i contigui addendi accessori.

In tal senso, l'attuale risultato architettonico deriva quindi dalla giustapposizione





all'originario edificio di ulteriori partizioni fabbricate dalle qualità dimensionali differenziate.

La costruzione, conserva le caratteristiche tradizionali originarie del periodo di edificazione: struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile, in pannelli prefabbricati per il garage indipendente.

L'unità, corrispondente all'intero piano terra dell'edificio residenziale, che si protrae a nord con un contiguo corpo di fabbrica innalzato su un unico livello ove trova spazio un piccolo magazzino, è completata dal disgiunto garage, tutti preceduti dallo scoperto esclusivo (di fatto indiviso ad ovest da quello della rimanente unità). L'appartamento ed il garage sono accessibili dalla strada mediante l'attraversamento dell'area contigua, corrispondente al mappale 455, ove sul lato ovest è presente l'ingresso carraio esclusivo, nonché quello pedonale in condivisione con l'altra unità ivi presente.

Lo scoperto, parzialmente recintato, è in buona parte pavimentato ed altrimenti occupato da un giardino (foto da n. 1 a n. 3).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

appartamento al p. terra: (altezza interna h. 285 circa): corridoio d'ingresso centrale, cucina, due camere, un bagno con anti ed un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 95,70 (foto esemplificative da n. 4 a n. 6); più lo scoperto esclusivo di mq 110,00 circa;

magazzino: (altezza interna h. 220 circa) posto a nord-est dell'abitazione, dalla conformazione geometrica regolare, è costituito da un solo vano di mq 15,70 circa, con sviluppo prioritario trasversale, avente accesso diretto da sud (foto n. 8).





garage: (altezza interna h. 220 circa) dalla conformazione geometrica regolare, , è costituito da un solo vano di mq 12,80 circa, con sviluppo prioritario longitudinale, avente accesso diretto da sud mediante l'apertura dotata di portone basculante (foto n. 7);

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: ceramica (ingresso, cucina e bagno); parquet (ingresso, camere e ripostiglio);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera, avvolgibili in pvc e doppio serramento alluminio anodizzato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, risalenti al periodo di costruzione;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore esterno funzionante a gas metano, trasmissione del calore mediante di corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, con sanitari in vetrochina e leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

6.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto, risulta occupato dalla proprietaria, sig.ra



7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che per il fabbricato comprendente il presente lotto risulta rilasciata Autorizzazione per costruzioni Edilizie prot. n. 777 del 22.06.1961 (cfr. all. n. 8) relativamente alla quale veniva poi rilasciata Autorizzazione di Abitabilità di casa n. 409 prot. 1314 il 30.11.1962 (cfr. all. n. 9);
- che per le modifiche realizzate in assenza di titolo legittimante, relative alla costruzione del magazzino e del garage, ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47 e succ. modificazioni ed integrazioni, veniva poi presentata domanda di condono edilizio del 27.05.1986 a seguito della quale veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 1507 prot. 9182 del 09.06.1993 nonché, a pari data, Autorizzazione abitabilità n. 1507A (cfr. all. nn. 10-11);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che per la trasformazione del fabbricato da monofamiliare a bifamiliare, mediante la suddivisione orizzontale in due unità indipendenti sovrapposte con il conseguente riassetto compositivo interiore e la creazione di un vano scale esterno, non risulta rilasciato alcun titolo legittimante ed è quindi da ritenersi abusiva.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso il competente ufficio in merito alle anomalie evidenziate nel capitolo che precede, si è potuto appurare che la trasformazione del fabbricato da mono a bifamiliare potrà essere legittimata mediante la presentazione di





un P.D.C. in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione che sarà quantificata al momento dell'istruttoria della pratica.

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario effettuare la richiesta di abitabilità subordinata alla presentazione dell'apposita S.C.I.A. correlata da tutta la documentazione di legge (richiesta al momento della presentazione).

IN MERITO, si evidenzia tuttavia che la costruzione dovrà soddisfare i requisiti normativi vigenti al momento in cui l'abitabilità verrà richiesta, pertanto, se in fase di acquisizione della documentazione emergessero delle carenze, opere incomplete, ecc., si renderanno necessarie attività di completamento e/o adeguamento con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non vengono considerati in quanto per la loro eventuale quantificazione sarebbero necessarie ulteriori indagini più approfondite.

Il palinsesto informativo finora enunciato fa riferimento però ad un contesto teorico ove, allo scopo di ottenere dei parametri per determinare la regolarizzazione amministrativa del lotto, sono state considerate le informazioni fornite dal quadro normativo e quelle ricevute presso il competente ufficio, incrociate con le indicazioni, talvolta frammentarie, offerte dagli elaborati grafici e dalla documentazione catastale reperita nel contesto delle operazioni peritali, che potrebbero differire da quelle reali dell'immobile.

A tal fine, si sottolinea che, allo scopo di indagare in modo scientifico e rigoroso la regolarizzazione dell'immobile, finora trattata in modo empirico, dovrebbero essere necessariamente attivate delle indagini indispensabili a definire tutti gli indicatori citati dal quadro normativo.

In via preliminare, sarebbe importante eseguire il rilievo metrico dell'immobile, per stabilire in modo puntuale le dimensioni reali, da utilizzare in seconda analisi nella





definizione della regolarizzazione amministrativa.

In tal senso, mediante l'iter procedurale sopra descritto, si potrebbero profilare delle nuove variabili derivanti dalle risultanze del rilievo metrico, dalla presenza di ulteriore documentazione che non è stata messa a disposizione durante lo svolgimento delle operazioni peritali, da nuovi riferimenti normativi nel frattempo intervenuti. Potrebbero così aprirsi nuovi scenari comportanti dei risvolti amministrativi ed economici che attualmente non risultano individuabili e prevedibili.

Per quanto innanzi narrato, si evince che, i costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto sono allo stato attuale di non facile determinazione, quindi, in detta sede, risulta così opportuno considerare in-vece un minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 20% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza al perfezionamento amministrativo sarà necessario anche l'aggiornamento della documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, il cui costo è da ritenersi ricompreso nell'applicazione del minor valore indicato nel capitolo che precede.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di (cfr. CDU: all. n. 12):

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** approvato con decreto della Provincia di Padova n. 105 del 29.08.2016, pubblicato sul B.U.R. n. 89 del 16.09.2016, entrato in vigore il 01.10.2016 data da cui decorrono i termini quinquennali di cui all'art. 15, comma 38, e all'art. 21, comma 3, delle n.t. del P.A.T.;
- variante generale al **P.R.G.** approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con





deliberazione n. 2851 del 07.10.2008 e pubblicata sul B.U.R. n. 89 del 28.10.2008 e successive varianti approvate ai sensi delle leggi in materia che, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della legge regionale 23.04.2004, n. 11, che per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (P.I.);

- variante n. 1 al P.I. - temi n. 1 e 2 - approvata con delibera C.C. n. 36 del 18/06/2018;

- variante n. 17 al P.I. adottata con Delibere di Consiglio Comunale n. 87 del 30/11/2022 e n. 104 del 22/12/2022.

Secondo lo strumento urbanistico vigente la presente area ricade in:

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE:

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA all'interno dell'AMBITO DI URBANIZZAZIONE PROGRAMMATA RESIDENZIALE - Art. 15, commi 2÷5 delle N.T. del PAT.

- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE FINO AL 30.09.2021:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.148 (Art. 20 delle N.T.A. del P.I.) all'interno del PERIMETRO PIANI URBANISTICI P. di R. DI PROGETTO (Art. 5 delle N.T.A. del P.I.).

- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE DAL 01.10.2021:

AREA NON PIANIFICATA - Art. 18, comma 7 della L.R. 23/04/2004, n. 11 (ex Z.T.O. B.148, soggetta a Piano di Recupero di Progetto non approvato), per la quale trova applicazione l'art. 33 della L.R. 23/04/2004, n. 11.

- VARIANTE N. 17 AL P.I. - adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 30/11/2022 e delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 22/12/2022:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.148 soggetta ad obbligo di presentazione di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 -





Vedasi intervento n. 8 di variante.

11. PROVENIENZA

I beni sono pervenuti ai sig.ri _____ con Atto di
Compravendita n. 61233 di rep. del 23.07.2010, a rogito notaio Carlo Martucci di
Padova (cfr: all. n. 13), registrato a Padova 1 il 28.07.2010 al n. 13572 serie 1T
ed ivi trascritto il 05.08.2010 ai nn. 31740/18359, dai sig.ri:



ciascuno per 1/3 della piena proprietà.

Al sig. _____ la quota di 1/3 della proprietà dei beni è pervenuta a
seguito della morte del sig. _____, giusto Certificato di denunciata successione
emesso dall'Ufficio del Registro di Padova 2 del 22.07.2010 rep.
1021/9990/10, e trascritto il 27.01.2011 ai nn. 2807/1639 e successivo atto
di accettazione di eredità n. 84460 di rep. del 23.07.2010 a rogito notaio Carlo
Martucci di Padova, ivi trascritto a Bassano del Grappa il 05.08.2010 ai nn.
31742/18361.

Ai sig.ri _____ la quota di 1/3 ciascuno della proprietà dei beni
è pervenuta a seguito della morte della sig.ra _____, avvenuta il
giusto Certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del
Registro di Padova 2 del 01.04.2009 rep. 653/2009/9, e trascritto il 21.05.2009 ai nn.





19242/11157 e successivo atto di accettazione di eredità n. 84460 di rep. del 23.07.2010 a rogito notaio Carlo Martucci di Padova, ivi trascritto a Bassano del Grappa il 05.08.2010 ai nn. 31741/18360.

Anteriormente al ventennio la sig.ra _____ era proprietaria esclusiva dei beni costituenti il presente lotto.

12. ACCESSO AL LOTTO

Come innanzi descritto, l'appartamento ed il garage sono accessibili dal percorso stradale mediante l'attraversamento dell'area contigua, appartenente ad altra ditta e corrispondente al mappale 455, ove sul lato ovest è presente l'ingresso carraio esclusivo, nonché quello pedonale in condivisione con l'altra unità abitativa del piano primo ivi presente.

L'anzidetta area non sembra interessata da servitù di passaggio costituite, ed anche l'atto di provenienza relativo al lotto in oggetto, recita la frase di rito: "Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva", senza alcun riferimento a specifiche in essere.

Allo stato attuale, per accedere al presente lotto, bisogna pertanto attraversare un fondo privato per il quale non è al momento riconosciuta nessuna forma di utilizzo, che sembra d'altro canto pacifico da tempi remoti.

13. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

14. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità





pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 09.02.2024: all. nn. 14-15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 44993 R.G. e 31855 R.P. del 05.12.2023

a favore:

a carico: ; , ..omissis..;

, ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 09.10.2023 rep. n.

5514 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 12:

mapp. 227, sub 3, Natura A/3;

mapp. 457, Natura C/2;

mapp. 825;

Catasto Terreni, Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 12:

mapp. 457, Natura Ente Urbano;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 31743 R.G. e 7420 R.P. del 05.08.2010

a favore:

a carico: , ..omissis..;

, ..omissis..;

debitore non datore: ,





titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 23.07.2010 n. 84461/15177 di rep. a rogito notaio Carlo Martucci per la somma di € 165.000,00 e la durata di anni 30.

somma iscritta: complessivamente € 297.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 12:

mapp. 227, sub 3, Natura A/3;

mapp. 457, Natura C/2;

mapp. 825;

Catasto Terreni, Comune di Selvazzano Dentro, Fg. 12:

mapp. 457, Natura Ente Urbano;

diritto: piena proprietà.

15. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella





determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso, saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verrà poi detratto il deprezzamento del 20% circa relativo alla regolarità amministrativa, nonché applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 12, nel periodo fra il 01.06.2022 ed il 15.02.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 16). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto:

1. compravendita del 11.04.2023, notaio Martino Valmasoni di Padova, repertorio 15965 (cfr. all. n. 17) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al



fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 16;

2. compravendita del 22.06.2023, notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto, repertorio 16291 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 16;
3. compravendita del 29.06.2023, notaio Valentina Zafarana di Noventa Padovana, repertorio 5298 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 16;
4. compravendita del 05.02.2024, notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella, repertorio 54764 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 16.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	M. Valmasoni	C. Martucci	V. Zafarana	M. G. Ronca
repertorio	15965	16291	5298	54764
data atto	11.04.2023	22.06.2023	29.06.2023	05.02.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Risorgimento n. 29	via Asiago	via Risorgimento n.47b	via Tagliamento n. 40
Foglio catastale	12	12	12	12
mappali	2056	662	1041	1686
subalterni	5	3-5	3-4	4-14
cat. catastale	A/3	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento al piano terra	abitazione p. secondo + garage e cantina p.terra	porzione di trifamiliare da cielo a terra + garage	appartamento al p. terra + garage al p. sottostrada
prezzo vendita	€ 75.000,00	€ 143.000,00	€ 320.000,00	€ 145.000,00

periodo di costruzione	ante '67+C.E. del 1993 + C.E. sanatoria 2001+ Abitabilità 2001+ A.E. 2001 +SCIA sanatoria 2023	L.E. del 1977 + Abitabilità 1978	C.E. del 1995 + DIA 1997 + DIA 1998 + Abitabilità 1999+ SCIA 2019+SCIA 2021	C.E. del 2001 + DIA 2002+Abitabilità 2003
vetustà dalla costruzione (anni)	>55	47	29	23
classe energetica	G	F	C	G
superficie omogeneizzata (mq)	55	140,5	211,5	73,5
incidenza €/mq	€ 1.363,63	€ 1.017,00	€ 1.513,00	€ 1.970,10

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1465,93/mq circa;
- il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) di € 1.970,10/mq circa, è riferito ad un'unità residenziale di recente edificazione avente caratteristiche costruttive e classe energetica maggiormente interessanti che incidono positivamente sul valore di mercato;
- il valore unitario tende a salire proporzionalmente in rapporto alla minore vetustà degli immobili comparati.
- il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1017,00/mq, è riferito al fabbricato che maggiormente si avvicina a quello in analisi per età costruttiva tra quelli comparati;

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici



- occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	95,70 x 1,00 =	mq 95,70
- magazzino p. terra:	mq	15,70 x 0,50 =	mq 7,85
- garage al p. terra:	mq	12,80 x 0,50 =	mq 6,40
- scoperto esclusivo:	mq	110,00 x 0,05 =	mq 5,50
	sono		mq 115,45

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);
- che il lotto presenta finiture e gli impianti abbastanza datata, oltre a non essere regolare sotto il profilo urbanistico (minore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

STIMA DELL'INTERO: € 120.000,00.

(diconsi Euro centoventimilavirgolazero).

Applicando la percentuale di deprezzamento del 20% circa, relativa alla regolarità amministrativa e catastale si ottengono € 96.000,00.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in





percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 96.000,00 - 15% = € 81.600,00.

Arrotondabili ad € 80.000,00 (*)

(diconsi Euro ottantamilavirgolazero).



***** **

Due Carrare, li 11.03.2024



Il C.T.U.
-arch. Mara Zanotto-





16. ALLEGATI

Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;

Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;

Allegato n. 3 Planimetria catastale;

Allegato n. 4 Planimetria catastale;

Allegato n. 5 Estratto di mappa;

Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;

Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;

Allegato n. 8 Autorizzazione per costruzioni Edilizie prot. n. 777 del 22.06.1961;

Allegato n. 9 Autorizzazione di Abitabilità di casa n. 409 prot. 1314 del 30.11.1962;

Allegato n. 10 Concessione Edilizia n. 1507 prot. 9182 del 09.06.1993;

Allegato n. 11 Autorizzazione abitabilità n. 1507A;

Allegato n. 12 Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 13 Provenienza: Atto di compravendita;

Allegato n. 14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;

Allegato n. 15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;

Allegato n. 16 Comparabili: Foglio catastale con comparabili evidenziati;

Allegato n. 17 Comparabili: atto rep. n. 15965 del 11.04.2023 notaio Valmasoni;

Allegato n. 18 Comparabili: atto rep. n. 16291 del 22.06.2023 notaio Martucci;

Allegato n. 19 Comparabili: atto rep. n. 5298 del 29.06.2023 notaio Zafarana;

Allegato n. 20 Comparabili: atto rep. n. 54764 del 05.02.2024 notaio Ronca.

