



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 79/2024

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

20.11.2024 - h. 09,30

Il CTU

Geom. Giuseppe Polignano



Pagina intenzionalmente bianca





Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3 _ relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	10
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
7. Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19



N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



Pagina intenzionalmente bianca





Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 08.04.2024, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 09.04.2024 il sottoscritto prestava giuramento telematico per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale, con autorimessa e cantina esclusive, sita in Comune di Vigodarzere (PD) Via Busiago, 34.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 07.03.2024 con allegati:
 - a. Atto di mutuo casa a firma del Notaio dott.ssa Roberta Cardarelli rep. 7333 racc. 4279 del 31.07.2009 a favore di [REDACTED] spa e contro [REDACTED] e [REDACTED]
 - b. Atto di precetto del 22.11.2023, non notificato alla parte ma depositato presso la Casa Comunale di Vigodarzere (PD) in data 05.02.2024 (erroneamente indicato 05.02.2023);
 - c. Atto di pignoramento immobiliare del 14.02.2024 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], non notificato alle parti, ma depositata presso la Casa Comunale di Vigodarzere (PD) in data 19.02.2024;
- II. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 27.03.2024, a firma della dott.ssa Laura Rolando, Notaio in Venezia, comprensiva della mappa catastale, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati a parte eseguita nella quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni ciascuno, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;
- III. Istanza di vendita del 27.03.2024;
- IV. Nota di trascrizione in forza di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova rep. 1074 del 11.03.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 10059 RG e 7122 RP con presentazione n. 34 del 20.03.2024;
- V. Ispezione ipotecaria del 21.03.2024 con l'elenco delle formalità a nom. [REDACTED] con allegata la suindicata nota di trascrizione del pignoramento;



- VI. Istanza per accesso forzoso del 26.04.2024 del Custode Giudiziale avv. Sara Barollo, con allegati la comunicazione del sopralluogo e le relative raccomandate e ricevute di ritorno firmate da parte esecutata e verbale di primo sopralluogo negativo;
- VII. Autorizzazione del GE all'accesso forzoso del 30.04.2024;
- VIII. Telegramma del 23.05.2024 mediante il quale il Custode Giudiziale avv. Sara Barollo comunicava al sig. _____, parte esecutata, che, in data 29.05.2024, si sarebbe tenuto presso l'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione accesso forzoso alla presenza del fabbro e delle forze pubbliche;
- IX. Telegramma del 27.05.2024 mediante il quale il Custode Giudiziale avv. Sara Barollo comunicava alla sig.ra _____ parte esecutata, che, in data 29.05.2024, si sarebbe tenuto presso l'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione accesso forzoso alla presenza del fabbro e delle forze pubbliche;
- X. Verbale di sopralluogo con accesso forzoso del 29.05.2024, accesso non effettuato in quanto, visto che il telegramma non era stato ritirato, il Custode Giudiziale riteneva di rinviare il sopralluogo;
- XI. Verbale di primo sopralluogo del 11.06.2024 e successivo visto del GE in data 27.06.2024.

7

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio dott. Roberto Doria rep. 125720 racc. 4278 del 27.01.1995, che si allega alla presente relazione.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

A seguito di contatto telefonico l'avv. Sara Barollo, Custode Giudiziale, informava lo scrivente che alla data del primo sopralluogo del 26.04.2024, comunicata a parte esecutata tramite raccomandata in data 08.04.2024, nessuno si presentava e non era dunque stato possibile effettuare il sopralluogo.

Il Custode Giudiziale depositava dunque istanza per l'accesso forzoso e, ottenuta l'autorizzazione del GE in data 30.04.2024, procedeva a comunicare la fissazione della nuova data telefonicamente allo scrivente e tramite telegramma alle parti esecutate.

Il sopralluogo si svolgeva in data 29.05.2024 alle ore 15.00, alla presenza del fabbro e della forza pubblica, ma in considerazione del fatto che _____ non aveva ritirato il telegramma e che sembrava che una terza persona fosse residente presso l'immobile oggetto di esecuzione, il Custode



Giudiziale riteneva prudente e necessario rinviare l'incombente e lasciava una comunicazione affissa alla porta d'ingresso dell'immobile. Fissava dunque un ulteriore data.

Il sopralluogo si svolgeva quindi in data 11.06.2024 alle ore 10.30, alla presenza dello scrivente e del sig. _____ parte esecutata, e della sig.ra _____

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

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:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *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;*
- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Comune di Vigodarzere (PD), Via Busiago, 32/b. LOTTO UNICO.

L'unità è allibrata al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Vigodarzere (PD)

- Foglio 12 particella 187, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5 - superficie catastale totale mq. 178 - totale escluse aree scoperte mq. 153, rendita euro 581,01.

Bene immobile in capo a _____ nato a _____, c.f. _____, nella quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di comunione dei beni ed _____, nata _____, c.f. _____, nella quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di comunione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 10059 RG e 7122 RP del 20.03.2024.



DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Vigodarzere è un comune situato a circa otto chilometri da Padova, in una vasta zona pianeggiante nella confluenza del torrente Muson dei Sassi nel fiume Brenta. Il suo nome, infatti, deriva dal romano *Vicus Agger*, Villaggio dell'Argine, divenuto poi nel medioevo *Vico de Arzere* e quindi Vigodarzere. La sua storia è sempre stata strettamente legata alla vita di Padova ed oggi costituisce un vivace e moderno paese appena al di là del Brenta e, la vicinanza con il Comune di Padova lo rende un crocevia di rilievo per gli spostamenti da e per il centro città.

Posizionata a nord, si trova la frazione più piccola e meno abitata del comune, "Busiagio" e proprio all'altezza del civico 32/b dell'omonima via, si trova il bene oggetto di perizia.

Trattasi di una abitazione sviluppata al piano terra, con porzione sottotetto, le fondazioni sono verosimilmente del tipo "continuo" con strutture portanti in muratura pesante e tramezzature in muratura leggera, la copertura è a falde in coppi.

L'immobile di interesse costituisce porzione di bifamiliare edificata in ampliamento ad un fabbricato risalente come impianto edificatorio alla seconda metà degli anni sessanta e costituita verso la fine degli anni novanta, ma oggetto di condono e riqualificazione circa una decina di anni fa.

L'accesso al bene avviene dalla Via Busiagio mediante un accesso pedonale dotato di cancelletto, che sembrerebbe però in disuso, sarebbe utilizzata abitualmente l'apertura senza recinzione corrispondente al limitrofo civico 34. Un modesto scoperto conduce dunque al portoncino di sicurezza d'ingresso che si apre direttamente nel soggiorno, dal quale, mediante un arco decorato in pietra a vista si procede verso la cucina abitabile, collegata all'esterno con portafinestra.

Dalla zona giorno si continua quindi verso il disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un servizio igienico finestrato e il servizio igienico ricavato al di sotto del vano scale che sale al livello superiore, dove, dal sottotetto non abitabile e con accesso tramite un abbaino, si esce sul terrazzo ricavato nella sagoma della copertura.

Le finiture dell'appartamento sono di buon livello, le pavimentazioni della zona giorno sono in gres porcellanato, in tavolato in legno a partire dal disimpegno ed in tutta la zona notte, oltre che nel sottotetto, in monocottura e marmo nei servizi igienici. Gli infissi interni sono in telaio di legno con vetrocamera, gli esterni sono costituiti da scuri alla veneta in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è rivestito in legno con vetro serigrafato. Nel soggiorno, nel disimpegno che distribuisce la zona notte e nel sottotetto si trovano particolari decorati con pietre a vista.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali di emissione in ghisa, l'impianto elettrico rispetta gli standard dell'epoca di ristrutturazione nonostante alcune placchette presentino un certo grado di usura. Risulta inoltre presente l'impianto d'allarme, nonché la predisposizione per il condizionatore.

L'abitazione gode inoltre di un buono scoperto esclusivo, destinato a verde, distribuito tra il fronte strada ed il retro dell'edificio e collegato mediante un portico posizionato sul lato est dell'abitazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo risultavano occupate da _____, parte eseguita.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 12: mappale 186, mappale 106, mappale 109, viabilità identificata nella Via Busiagio.

10

In termini di classificazione urbanistica la particella 187 del foglio 12, su cui insiste il fabbricato, per il Responsabile SUE/SUAP/Pianificazione Territoriale/Autorizzazioni Paesaggistiche, ricade in area di ambito agricolo normato ai sensi dell'art. 21 delle NTO vigenti.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto _____ risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 20.03.2024, _____ risultavano separati giudizialmente.

Si rileva, tuttavia come nelle visure catastali attuali i soggetti risulterebbero tuttora in regime di comunione legale dei beni.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.



5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *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 e 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

11

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 06.09.2024:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero del Notaio dott.ssa Roberta Cardarelli rep. 7333 racc. 4279 del 31.07.2009, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 31293 RG e 7217 RP in data 06.08.2009 a favore di _____, contro _____, gravante il terreno sito in Comune di Vigodarzere (PD) censito al foglio 12 mappale 187, su cui è eretto il fabbricato oggetto di pignoramento;
- II. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 340/2014 del 11.302.2014, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12794 RG e 1802 RP in data 28.04.2014 a favore di _____ e contrc _____, gravante l'immobile catastalmente censito presso il Comune di Vigodarzere (PD) sezione B foglio 1 mappale 187, identificativo precedente dell'immobile oggetto di pignoramento, oltre ad altri immobili;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Padova (PD) rep.n. 1074 del 11.03.2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova in data 20.03.2024 ai nn. 10059 RG e 7122 RP, presentazione n. 34, a favore di _____, gravante l'immobile catastalmente censito presso il Comune di Vigodarzere (PD) foglio 12 mappale 187, bene oggetto di pignoramento.

Dal 20.03.2024 al 06.09.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia QUESITO

- 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;

12

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Vigodarzere (PD) in data 23.05.2024 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 08.05.2024;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (11.04.2024, 07.05.2024, 08.05.2024, 13.05.2024, 21.05.2024, 23.05.2024, 07.08.2024, 08.08.2024, 23.08.2024, 27.08.2024, 28.08.2024, 04.09.2024, 05.09.2024, 06.09.2024);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Vigodarzere (PD) risultano depositate, per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 22.09.1966 per la costruzione di una casa di abitazione a nome di _____ e relativo progetto;
- Certificato di Abitabilità del 21.08.1968;
- Relazione per il superamento delle barriere architettoniche del 05.02.1993;
- Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 54 del 24.05.1994 a nome di _____ per l'ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione con l'individuazione di due alloggi, relativo progetto, relazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio;
- Denuncia di Inizio Lavori prat.n. 54/94 prot.n. 9502 del 10.10.1994 a nome di _____



- Permesso di Costruire n. 524/2008/S prot.n. 17024/2008 del 15.06.2009, sanatoria per opere in diffinità alla Concessione 54 del 24.05.1994 e per il completamento delle opere relative all'ampliamento di un fabbricato residenziale per il ricavo di due nuovi alloggi rilasciato a
e relative tavole;
- Denuncia di Inizio Lavori relativa al PdC 524/2008/S del 20.01.2010;
- Permesso di Costruire n. 375/2011 del 19.07.2012 Variante n. 1 al PdC 524/208/S del 15.06.2009 per ristrutturazione edilizia a nome di
, relativi progetti e relazione tecnico illustrativa;
- Autorizzazione allo scarico n. 3/2012 prot.n. 203/2013 del 18.02.2013 a nome di
- Agibilità prot.gen.n. 11514/2011 del 19.12.2013 relativa al PdC 375/2011.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Vigodarzere, visto il vigente regolamento edilizio, visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottato con D.C.C. n. 30 del 04.08.2010 e approvato in Conferenza dei Servizi in data 10.05.2011, vista la variante 2 al P.A.T.I. approvata con D.C.C. n. 40 del 30.06.2021, vista la 8° variante al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 39 del 29.09.2023, vista la 9° variante al Piano degli Interventi del Comune di Vigodarzere approvata con Determinazione Conclusiva positiva della Conferenza dei Servizi decisoria, adottata dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive in data 22.03.2024, per approvazione del progetto esecutivo "AR137P.2 - Ripristino della funzionalità degli impianti idrovori afferenti all'UTO n. 1 "Muson" siti nei Comuni di San Giorgio delle Pertiche, Campodarsego, Vigodarzere, Loreggia, Camposampiero e Borgoricco - CUP: I27H21004650002", vista la delibera n. 3 del 21.12.2021 dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali, pubblicata sulla G.U. n. 29 del 04.02.2022, che ha adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) successivamente approvato con DPCM 01.12.2022 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 07.02.2023, visti il 2°, 3° e 4° comma dell'art. 30 del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380, visto l'art. 6, comma 2 e 3, della Legge 15.05.1997 n. 127, il responsabile SUE/SUAP/PIANIFICAZIONE TERRITORIALE/AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE certifica che l'area censita in catasto, Sezione Unica, foglio 12, mappale 187 è classificata dal vigente strumento urbanistico come:

AREA IN AMBITO AGRICOLO normata ai sensi dell'art. 21 delle NTO vigenti; area all'interno del centro abitato ai sensi del nuovo Codice della Strada; area soggetta a vincolo sismico normato ai sensi dell'art. 41 delle NTO vigenti; area all'interno delle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto "2-Pianura Agropolitana Centrale" normata ai sensi dell'art. 78 delle NTO vigenti; porzione del mappale in fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 46/bis delle NTO vigenti; porzione del mappale all'interno della pericolosità idraulica moderata "P1" e del rischio idraulico moderato "R1" del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 29.11.2012, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

7. Valutazione QUESITO

14

- *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;*
- *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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutivo.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;



- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'agosto 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate - che non ha prodotto risultati.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ed escludendo la superficie del sottotetto in quanto dovrebbe costituire volume tecnico, come da progetti che si allegano alla presente, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Busiagio, 32/b - Vigodarzere (PD)

Foglio 12		mappale 187		abitazione di tipo civile (cat. A/2)	
Abitazione					
Piano Terra		superfici		coeff.	sup. ragg
Soggiorno	mq.	33,30	100%	33,30	
Cucina	mq.	17,44	100%	17,44	
Disimpegno	mq.	7,14	100%	7,14	
Camera	mq.	12,04	100%	12,04	
Camera	mq.	21,43	100%	21,43	
Camera	mq.	15,93	100%	15,93	
Servizio igienico	mq.	9,45	100%	9,45	
Servizio igienico	mq.	6,19	100%	6,19	
Portico	mq.	14,17	30%	4,25	
Sottotetto		superfici		coeff.	sup. ragg
Soffitta	mq.	48,65	50%	24,33	
Terrazzo	mq.	22,69	30%	6,81	
Scoperto esclusivo	mq.	220,00	10%	22,00	
Totale superficie ragguagliata		mq.		180,30	



VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNO					
	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	180,30	€	850,00	=	€ 153.255,00
	Valore complessivo			€	153.255,00

16

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA				
Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore della decurtazione	Valore complessivo	
€ 153.255,00	-15%	-€ 22.988,25	€	130.266,75

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 130'000,00 (euro centotrentamila,00)**.

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 Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in



data 15/04/2016 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, tuttavia tra i documenti forniti dall'Ufficio Accesso agli Atti si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica datato 10.04.2013 che indicava il fabbricato in classe G con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren}$ pari a 455,5 kWh/m³*anno.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il sei settembre duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano



