

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da

Contro

R.G.E. 295/2021

Giudice Dott.ssa Micol Sabino
Custode giudiziario Notaio Daniela Cardarelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776
C.F. BNNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280
con studio in Padova, Via Vergerio, 23
telefono: 3477795478
email: annabonanno1978@gmail.com
email (pec): anna.bonanno2@ingpec.eu

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 40



1. INCARICO

La sottoscritta Ing. Anna Bonanno, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4855, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, a seguito del provvedimento del 30/11/2021 viene nominata C.T.U. dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Micol Sabino, per la stima al valore di mercato dei beni immobiliari.

2.PREMESSA

Per una migliore individuazione dei beni si è ritenuto suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti tre lotti:

Lotto n.1: immobile per civile abitazione, sito a Padova, in Via Montericco n.16.

Lotto n.2: immobile per civile abitazione, sito a Selvazzano Dentro (Pd), in Via Italo Svevo.

Lotto n.3: immobile per civile abitazione, sito a Selvazzano Dentro (Pd), in Via Caldaro n. 30.



ALLEGATI LOTTO 03

24. Verbale di sopralluogo del 20/06/2022;
25. Mappa catastale scala 1:2000;
26. Planimetria Foglio 22, Particella 2892, Sub. 1 (villa);
27. Planimetria Foglio 22, Particella 2892, Sub 2 (garage);
28. Visura catastale Foglio 22, Particella 2892, Sub. 1 (villa);
29. Visura catastale Foglio 22, Particella 2892, Sub 2 (garage);
30. Documentazione fotografica;
31. Concessione Edilizia n.2073 del 26/02/1968;
32. Concessione in sanatoria n.570/99;
 - planimetria
33. Abitabilità n. 2073 del 1969;
34. Copia atto di provenienza 2744;
35. Copia atto di provenienza 3326;
36. C.D.U.



PROCEDURA N. 295/2021

LOTTO 03

VILLA UNIFAMILIARE SITA A SELVAZZANO DENTRO

Via Caldaro n. 30

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/36 di di **immobile** per civile abitazione con annesso fabbricato ad uso taverna ed un garage siti nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), in Via Caldaro n° 30, distinto in catasto fabbricati al foglio 22 di mappa n. 2892.

Trattasi di una villa unifamiliare circondata da un giardino di 1.300,00 mq, realizzata su due piani fuori terra, un piano seminterrato avente una superficie lorda pari a 255,00 mq, ed un piano primo avente una superficie lorda pari a mq.204,00. Si compone al piano seminterrato di salotto, taverna, n. 2 cantine, n.3 di camere, un bagno con antibagno, un locale caldaia, un locale lavanderia, n. 2 ripostigli ed un locale sottoscala. Al primo piano si trovano un soggiorno, cucina-pranzo, n.4 camere, n.2 bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo. Il fabbricato annesso destinato a taverna si estende su una superficie lorda di 86,00 mq ed un garage di mq. 36,00.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 2892, Sub. 1 graffato Sub. 3 (villa + taverna), Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 18,5 vani, Rendita € 2.579,70, via Caldaro n. 30 piano T-1;
- Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 2892, Sub 2 (garage), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq, Rendita € 81,75, via Caldaro n. 30 piano T;
- L'immobile si trova in un lotto censito al Catasto terreni del Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 22 particella 2892 Ha. 0.18.00 E.U.

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 29 di 40



Identificati al Catasto Fabbricati in ditta:

- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 1/36;
- Proprietà per 1/36;
- Proprietà per 1/12;
- Proprietà per 1/36.

Coerenze:

- La villa identificata al Foglio 22, Particella 2892, Sub. 1 graffato Sub. 3 confina su tutti i lati con il giardino di proprietà;
- Il garage confina a nord, est ed ovest con il giardino di proprietà.
- Nel complesso l'intero lotto confina a nord con il mapp.579, ad est con i mapp.568 e mapp. 623, a sud. con il mapp. 567.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq. 341,95**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 760.300,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 646.300,00**

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 30 di 40



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 è risultato che l'immobile è libero.
(Allegato n.24)

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.2.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 9 settembre 2021 ai nn. 38810 R.G. e 25760 R.P., a carico del suddetto

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuale proprietario:

- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 10/60;
- Proprietà per 1/36;
- Proprietà per 1/36;
- Proprietà per 1/12;
- Proprietà per 1/36.



5.2. Precedenti proprietari:

L'immobile è pervenuto a _____ (comproprietario), per le quote sopra indicate, in forza della successione a _____ deceduta il _____ giorno _____ (denuncia di successione presentata in data 20 gennaio 2021 e protocollata dall'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 21853 vol. 88888, trascritta a Padova il 29 gennaio 2021 ai nn. 3338/2170); eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 7 luglio 2020 n.110.039 rep. Notaio Roberto Franco di Loreggia, registrato a Padova il 9 luglio 2020 al n. 22108); in merito si precisa che risulta trascritta la relativa accettazione espressa di eredità in data 10 luglio 2020 ai nn. 22041/14278, in forza del sopra citato atto in data 7 luglio 2020 n. 110.039 rep. Notaio Franco.

Alla defunta _____ gli immobili per la quota di 1/12 di piena proprietà erano pervenuti per successione a _____ deceduta il giorno _____ (denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Padova 1 ed annotata al n.1295/9990/16 trascritta a Padova il 3 novembre 2016 ai nn. 37607/24289); eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 3 novembre 2015 n.104.226 rep. Notaio Roberto Franco di Loreggia, registrato a Padova 2 l'11 novembre 2015 al n. 16816 Serie 1T);

alla defunta _____, la quota di 6/12 di piena proprietà dell'area identificata con: -
La particella 190/d di are 19.40, Foglio 22 del Catasto terreni del Comune di Selvazzano Dentro, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 29 dicembre 1967 n.80.894 rep. Notaio Achille Piritore di Padova, trascritto a Padova il 22 gennaio 1968 ai nn.1358/1145 da

- La particella 190/n di are 0.80, Foglio 22 del catasto terreni Comune di Selvazzano, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 14 giugno 1969 n.90.668 rep. stesso Notaio Piritore, trascritto a Padova il 1° luglio 1969 ai nn.10066/7811, da



6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Selvazzano Dentro e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

6.1. Pratiche edilizie:

- C.E. n.2073 del 26/02/1968;
- C.E. in sanatoria n. 149/99;
- Abitabilità n.570 del 09/02/2000;

6.2. Situazione urbanistica:

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008 e successive varianti, l'immobile ricade nella ZONA OMOGENEA C1 (art.21 delle N.T.A. del P.R.G.). (Vedi C.D.U. allegato).

7. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

A seguito di istanza di accesso agli atti, la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Selvazzano Dentro.

Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:

il Comune di Selvazzano autorizzava in data 26 febbraio 1968 la costruzione di una casa ad uso abitativo e di un magazzino.

Successivamente vista la domanda della ditta _____ il Comune di Selvazzano Dentro rilasciava la Concessione in Sanatoria n.149 del 1999 relativa alle seguenti opere:

- Ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale;
- Ristrutturazione di una pertinenza di un fabbricato ad uso residenziale, interne e prospettiche al fabbricato di abitazione ed alla pertinenza;
- Modifiche planimetriche;

Ad oggi si precisa che sono state riscontrate alcune difformità che consistono:

- Lievi modifiche interne al piano seminterrato;

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 33 di 40



- il soggiorno al piano primo ha un'altezza dall'estradosso del pavimento all'intradosso del solaio pari a 3,20 m anziché 3,15 m, al piano seminterrato nel salotto l'altezza è 2,80 anziché 2,90 m;

Le irregolarità sopra indicate secondo l'art. 34 bis del DPR 380/2001, introdotto dal decreto Legge 76/2020, che regola le tolleranze costruttive, possono considerarsi irrilevanti nei casi in cui si presenti un discostamento contenuto nella soglia del 2% tra le misure previste nel titolo edilizio e quanto successivamente realizzato.

Si rileva altresì che la veranda al piano primo prospiciente sul prospetto a nord della villa si estende su una superficie pari a 16,76 mq anziché 12,79 mq autorizzati in progetto.

La demolizione della veranda realizzata in difformità dalla Sanatoria n.149 del 1999 non può avvenire senza pregiudizio dell'intera opera, avvalendosi pertanto del 2° comma, dell'art.34, del D.P.R. 380/2001, il responsabile dell'Ufficio Tecnico applicherà una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Sul prospetto ad est si sono riscontrati due abbaini (locali sottotetto non praticabili) anziché uno come da progetto. Le difformità sopraindicate sono regolarizzabili mediante S.C.I.A.

Costi di regolarizzazione vengono presuntivamente valutati mediante stima parametrica e così distinti:

- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione minima per modifiche)
- Oneri amministrativi: 150,00 Euro
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 2.000,00 Euro (progetto, pratiche edilizie)



7.1 Conformità catastale:

Il raffronto, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consente di affermare che sotto il profilo catastale l'immobile non è conforme.

In conseguenza delle accertate difformità di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

7.2 Corrispondenza dati catastali/atto:

Si precisa:

le particelle 2892 di are 18.00 E.U. e 1338 di are 2.20, Foglio 22 del catasto terreni del Comune di Selvazzano Dentro, sopra descritte derivano dalla particella 566 di are 20.20 (giusto frazionamento del 24/2/1986 n. 121782), già di are 19.40 alla quale è stata unita la particella 643 di are 0.80 (giusta variazione tipo mappale del 10/10/1974 n. 6), derivanti rispettivamente dalle originarie particelle 190/d di are 19.40 e 190/n di are 0.80.



VILLA

di cui al punto 1

Proprietà per la quota di 1/36 di _____, di **immobile** per civile abitazione con annesso fabbricato ad uso taverna ed un garage siti nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), in Via Caldaro n° 30, distinto in catasto fabbricati al foglio 22 di mappa n. 2892.

Trattasi di una villa unifamiliare circondata da un giardino di 1.300,00 mq, realizzata su due piani, un piano seminterrato avente una superficie lorda pari a 255,00 mq, ed un piano primo avente una superficie lorda pari a mq.204,00. Si compone al piano seminterrato di salotto, taverna, n. 2 cantine, n.3 di camere, un bagno con antibagno, un locale caldaia, un locale lavanderia, n. 2 ripostigli ed un locale sottoscala. Al primo piano si trovano un soggiorno, cucina-pranzo, n.4 camere, n.2 bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo. Il fabbricato annesso destinato a taverna si estende su una superficie lorda di 86,00 mq ed un garage di mq. 36,00.

8.Descrizione della zona:

Il bene è ubicato nel comune di Selvazzano Dentro.

Servizi della zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti: Autobus.

8. 1Descrizione dettagliata:

Villa unifamiliare realizzata su due piani, un piano seminterrato ed un piano primo. Si compone al piano seminterrato di salotto, taverna, n. 2 cantine, n.3 di camere, un bagno con antibagno, un locale caldaia, un locale lavanderia, n. 2 ripostigli ed un locale sottoscala. Al primo piano si



trovano un soggiorno, cucina-pranzo, n.4 camere, n.2 bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo.

Sul lato esposto a sud – ovest della villa principale si trova un fabbricato in laterocemento con copertura a falde, destinato a taverna, ripostiglio, wc e garage. Nel ripostiglio non c'è il controsoffitto e si evidenzia l'intradosso della copertura con un'altezza minima dall'estradosso del pavimento al colmo pari a 4,14 m. Giardino di proprietà con recinzione su tutti i lati di mq 1700,00 circa.

La villa ha una struttura portante in cemento armato, due piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura a falde.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati.

La pavimentazione è in parquet in alcune camere, in corridoio e nella zona pranzo, in ceramica nei bagni ed in cucina, ripostiglio, ed in cotto in soggiorno.

Le porte sono con struttura in legno.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato con persiane.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma.

In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Classe Energetica:

Il Sig.re _____ in qualità di comproprietario riferiva alla sottoscritta di non avere la documentazione relativa agli impianti.

8.3 Consistenza:

Nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde.

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 37 di 40



VILLA

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Piano primo</i>	203,95	1,00	203,95
<i>Veranda</i>	21,65	0,30	6,49
<i>Terrazza</i>	13,85	0,30	4,15
<i>Piano seminterrato</i>	254,72	0,50	127,36
Totale sup. mq.			341,95

Le superfici della veranda e della terrazza sono state omogeneizzate con i corrispettivi coefficienti.

TAVERNA E GARAGE

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Taverna + wc</i>	85,90	0,50	42,95
<i>Garage</i>	36,43	0,50	18,21
Totale sup. mq.			61,16

9. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori



di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Selvazzano Dentro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate ed, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

9.1 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	Villa	342,00	€. 1.800,00	€. 615.000,00
B	Taverna e garage	61,16	€. 1100,00	€. 67.276,00
C	Giardino	1300,00x10% =130,00	€. 600,00	€. 78.000,00
Totale				€. 760.276,00

Valore totale di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 760.276,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 4,00

Valore totale di mercato: €.760.300,00

(settecentosessantamilatrecento /00 euro)



Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alle caratteristiche distributive non è divisibile.

10. Riepilogo Valutazione corpo

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 760.300,00

IN PROPRIETA' PER 1/36
1/36 = €. 21.119,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 81,00

Valore di mercato in quota di 1/36 con arrotondamento: €. 21.200,00

11. Valore di Vendita Giudiziaria

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 114.045,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 646.300,00

Valore in quota di 1/36 di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.000,00

Padova, lì 09/08/2022

IL TECNICO INCARICATO
DOTT. ING. ANNA BONANNO

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 40 di 40

