

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

  
contro  


**n° 51/19 R.G. Es.**

**Giudice dott.ssa Micol Sabino**

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Andrea Dondi Pinton

Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail [andrea.dondi@9hstudio.it](mailto:andrea.dondi@9hstudio.it)

PAGINA VUOTA

## SOMMARIO

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>1. VERIFICHE DOCUMENTALI.....</b>	<b>6</b>
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.2 Titoli di provenienza .....	6
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>7</b>
2.1 Identificazione catastale e confini.....	7
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali.	8
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento .....	8
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale .....	8
2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura ..	8
2.6 Conformità urbanistica.....	8
2.7 Caratteristiche degli immobili .....	10
Caratteristiche energetiche dell'immobile .....	14
<b>3. STIMA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>15</b>
3.1 Criteri di stima .....	15
3.2 Stato di occupazione degli immobili.....	16
3.3 Stima.....	16
<b>4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto).....</b>	<b>17</b>
<b>5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.....</b>	<b>17</b>
5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare .....	17
Iscrizioni contro .....	17
Trascrizioni contro .....	19
<b>6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI.....</b>	<b>20</b>
<b>7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI .....</b>	<b>20</b>

PAGINA VUOTA

## PREMESSA

Con comunicazione del 28.06.2019, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Micol Sabino formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 51/19** R.G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 19.07.2019 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

### Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

**Diritto in esecuzione:** proprietà per 1\1

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Villafranca Padovana PD

**Fig. 5 - mapp. 302** - A/2 - cons: 8,5 vani - via Matteotti - P: T-1

Catasto terreni - Comune di Villafranca Padovana PD

**Fig. 5 - mapp. 302** - EU - cons: 5are 50ca

**Ubicazione:** Villafranca Padovana PD, via Matteotti n. 74

**Qualità del bene:** Porzione di bifamiliare tricamere con garage, ampi locali accessori e giardino di proprietà;

### Riepilogo adempimenti ed indagini peritali

in data 19.07.2019: 

- Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;

periodo successivo: 

- Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova:
  - Atto di compravendita (n. 1);

- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:

- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali

- **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;

periodo successivo: 

- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Padovana** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche

- edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 16.09.2019: • Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del debitore, sig. Bidoli Paolo, e del Custode Avv. Edoardo Palombi;
- periodo successivo: • Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
  - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
  - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 1. VERIFICHE DOCUMENTALI

### 1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione notarile del Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli LE, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 11.03.2019.

**Detta documentazione risulta completa.**

### 1.2 Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio RENZO FRANCO di Padova, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 12.12.1981, rep.n. 68228 racc.n. 20754, registrato a Padova al n. 15563, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 21.12.1981 ai nn. 23106/18003;

In virtù del succitato atto i signori [REDACTED] e [REDACTED] **dichiarati essere sposati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà del terreno censito al Catasto Terreni fg. 5 mapp. 302**, sul quale gli stessi hanno successivamente esguito la costruzione dell'edificio residenziale oggetto della presente esecuzione.

*(allegato 'B' - Titolo di provenienza)*

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti da una abitazione tricamere su tre livelli con garage, ampi locali accessori e giardino di proprietà esclusiva; trattasi di porzione indipendente terra cielo di edificio bifamiliare con sedime su terreno di proprietà

Gli immobili sono ubicati a Villafranca Padovana PD, via Matteotti n. 74.

### 2.1 Identificazione catastale e confini

#### Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

**Diritto colpito:** proprietà per 1\1

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Villafranca Padovana PD

**Fig. 5 - mapp. 302** - A/2 - cons: 8,5 vani - via Matteotti - P: T-1

Catasto terreni - Comune di Villafranca Padovana PD

**Fig. 5 - mapp. 302** - EU - cons: 5are 50ca

#### Attuali risultanze catastali

##### Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca Padovana (PD)

**Fig. 5 - part. 302** - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 8,5 vani - sup. catastale: totale 176 mq - totale escluse aree scoperte 176 mq - rendita € 658,48 - via G. Matteotti - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

██████████ nato a ██████████ il 1 ██████████ - c.f. ██████████

Diritto reale: **proprietà per 1\2**

██████████ nata a ██████████ il ██████████ - c.f. ██████████

Diritto reale: **proprietà per 1\2**

- Dati intestazione derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989

##### il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Villafranca Padovana (PD)

**Fig. 5 - part. 302** - ENTE URBANO - sup. 05 are 50 ca

- Dati immobili derivanti da: TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 31/08/1998 (n. 16847.540/1998);

##### **Confini del lotto (C.T. fg. 5 part. 302):**

nord: part. 259 (via Matteotti -strada pubblica)

sud: part. 265 (lotto ineditato di altra proprietà)

ovest: part. 32 (lotto edificato di altra proprietà - edificio accostato)

est: part. 260 (lotto edificato di altra proprietà)

## **2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopradescritti si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

## **2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

**Gli immobili risultano regolarmente accatastati e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi da me rilevato in sede di sopralluogo**, ad eccezione della presenza di alcune lievi modifiche interne al piano interrato, non rappresentate nella planimetria catastale. Trattasi in ogni caso di differenze non rilevanti ai fini della consistenza catastale.

Tale aspetto verrà approfondito anche sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo 2.6 - Conformità urbanistica**.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'*allegato 'C'*)

## **2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- [redacted] nato a [redacted] [redacted] - c.f. [redacted]  
diritto reale: **diritto di proprietà per 1\2**

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]  
diritto reale: **diritto di proprietà per 1\2**

**Nell'atto di acquisto degli immobili i debitori hanno dichiarato essere sposati in regime di comunione legale dei beni.**

**Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.**

## **2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura**

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

## **2.6 Conformità urbanistica**

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto.

### **Destinazione urbanistica dell'area**

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Villafranca Padovana, l'area in oggetto ricade in 'Zona T.O. - Residenziale C1\10' ed in 'alberature \ filari alberati esistenti'.

### **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Villafranca Padovana, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 39/82 A"**, prot.n. 1187/82, rilasciato in data 20.07.1983, intestato al sig. [REDACTED] per la costruzione di *"casa a due alloggi"*, sul terreno allora censito al fg. 5 mapp. 32-302, in via G. Matteotti;
- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 39/82 B"**, prot.n. 1187/82, rilasciato in data 20.07.1983, intestato al sig. [REDACTED] per la costruzione di *"casa a due alloggi"*, sul terreno allora censito al fg. 5 mapp. 32-302, in via G. Matteotti;
- **"Autorizzazione di variante per opere in corso n. 153/87/A"**, prot.n. 5764, rilasciata in data 12.10.1987, intestato al sig. [REDACTED] per l'esecuzione di *"leggere modifiche interne ed esterne"*;

**I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale del fabbricato bifamiliare nel suo complesso e della unità immobiliare oggetto di procedura.**

### **Agibilità**

- **"Permesso di abitabilità n. 39/82/B - 153/87/B"**, rilasciato in data 27.10.1987, intestato al sig. Bidoli Paolo, riferito alle sopracitate concessioni per il *"fabbricato ad uso civile abitazione"*, sull'immobile censito al fg. 5 mapp. 302;

**L'unità immobiliare in oggetto risulta dunque dotata di certificato di agibilità.**

### **Difformità urbanistiche e relative modalità di legittimazione**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si rileva la presenza di una sola difformità distributiva interna rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, nella fattispecie in corrispondenza della taverna al piano interrato risulta essere stata realizzata una tramezza divisoria con porta per delimitare un vano di ripostiglio (di circa 3 mq).

Il sottoscritto ritiene che si configuri la seguente situazione:

- presenza di abusi edilizi di "minore entità" a seguito di **opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata** di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.
- tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica o provvedendo al ripristino della conformazione assentita oppure, in alternativa, legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Villafranca Padovana con una sanzione amministrativa di 1.000,00€, di **comunicazione tardiva ad opere già eseguite**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Si procede alla stima dei costi per l'assolvimento di tali incombenze nell'ipotesi, economicamente meno costosa, di legittimazione dello stato attuale:

<b>Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica</b>	
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)	€ 1.000,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	
stimato in via preliminare	€ 2.000,00
<b>TOTALE STIMABILE (arrotondato)</b>	<b>€ 3.000,00</b>

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica dell'abitazione pari a:

**€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l' **Allegato 'D'**)

## **2.7 Caratteristiche degli immobili**

### **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Villafranca Padovana in via Giacomo Matteotti n. 74, a circa 400 m dal centro comunale, a circa 10 km da Padova. Il tessuto urbano circostante è eterogeneo, trattandosi di una zona urbanizzata esterna ai limiti del centro storico in senso stretto e prossima al territorio agricolo. Il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale, sia di recente costruzione che più datata. La zona presenta ottima accessibilità, è ampiamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano.

**La zona in cui si trovano gli immobili si presenta come una zona con aspetti decisamente apprezzabili in funzione della residenza essendo trovandosi nelle vicinanze del centro comunale ed essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata e caratterizzata da presenza di villini con giardino, ampi spazi aperti, servizi, verde pubblico e privato e parcheggi.**

### **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

L'immobile, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è costituito dalla piena proprietà di una pregevole abitazione, porzione di un villino bifamiliare realizzato ex novo nella prima metà degli anni '80 del secolo scorso.

Le due porzioni sono del tutto indipendenti essendo divise in verticale lungo l'asse nord-sud sulla linea di confine dei rispettivi distinti mappali, cui si accede da distinti cancelli carrai.

La porzione in oggetto presenta una pianta allungata pressoché rettangolare, sviluppata su due piani fuori terra più un piano interrato, con copertura a falde. L'accesso al lotto è posto a nord, su via Giacomo Matteotti, ove si collocano un cancello pedonale ed un cancello carrabile automatizzato, entrambi in ferro verniciato come le recinzioni principali, le restanti recinzioni sono in paletti e rete metallica plastificata.

Lo scoperto è tenuto principalmente a giardino con piantumazioni e camminamenti in klinker e lastre di ghiaino lavato, la parte carrabile è pavimentata in cemento ed in masselli di calcestruzzo inerbati.

L'abitazione è libera su tre lati con affacci finestrati a nord, est e sud, ha accesso esclusivo al piano terra in corrispondenza di un ingresso porticato di circa 4 mq.

L'edificio presenta strutture in cemento armato, le murature sono in laterizio, i solai e la copertura sono in laterocemento, il manto è in tegole curve e le lattonerie sono in rame, le forometrie sono regolari e ampie.

L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore crema con finitura a spugnato, le tinteggiature appaiono essere state rinnovate in anni recenti.

**Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono pregevoli, l'aspetto generale e la qualità delle finiture sono sostanzialmente di buon livello. Nel suo insieme si ritiene che il fabbricato sia di buona fattura, tutte le parti comuni appaiono conservate in un buono stato di manutenzione e di decoro, si rileva la presenza di alcuni episodi di sfogliamento delle tinteggiature in corrispondenza della copertura, plausibilmente dovute a necessità di manutenzione delle lattonerie, si tratta comunque di un problema minore facilmente risolvibili; non erano visibili lesioni apparenti.**

### **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione**

#### *Composizione e dati metrici principali*

- Soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, lavanderia, taverna, soffitta, ampia terrazza, garage;
- Superficie netta calpestabile dei locali principali: 97 mq;
- I locali principali hanno altezza netta circa: 2,7 m;
- Superficie netta calpestabile dei locali accessori: 85 mq
- Superficie netta calpestabile delle terrazze: circa 29 mq; e del garage: 30 mq;

#### *Distribuzione interna:*

##### **Piano terra e rialzato**

- La porta di accesso al piano terra, in corrispondenza del portico di ingresso, immette direttamente in un soggiorno (di circa 27 mq), ampiamente finestrato a nord e ad est e dotato di stufa a ole in maiolica;
- Il locale di soggiorno comunica direttamente con la cucina (di circa 15 mq) finestrata a nord e ad est;

- Una zona di disimpegno da accesso ad una breve rampa di scale che porta alla parte rialzata con la zona notte, ad una scala che collega all'interrato e ad un'ulteriore rampa
- Il disimpegno della zona notte (di circa 5 mq) distribuisce a:
  - o Un'ampia camera matrimoniale (di circa 17 mq) finestrata ad est e a sud con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq;
  - o Una camera doppia (di circa 14 mq) finestrata ad est con affaccio su di un secondo terrazzino (di circa 3 mq);
  - o Una camera singola (di circa 10 mq) finestrata a sud con affaccio sul terrazzino della matrimoniale;
  - o Un bagno (di circa 5 mq) finestrato a nord e dotato di lavandino, w.c., bidè e vasca da bagno;

#### Piano primo

- Tramite la scala in legno a vista sul soggiorno si accedere ad una soffitta al piano primo (di circa 19 mq), il locale ha soffitto piano con altezza 2,6 m, è ampiamente finestrato ad est e a sud con affaccio su di una generosa terrazza (di circa 22 mq) incassata tra le falde; il locale non ha altezza abitabile ma si presenta con le stesse finiture dell'abitazione e offre ottime condizioni di vivibilità

#### Piano seminterrato e interrato

- Ulteriore rampa di scale conduce al piano seminterrato dove un disimpegno (di circa 2 mq) distribuisce a:
  - o Un garage (di circa 30 mq) finestrato e dotato di basculante con porta in lamiera verniciata;
  - o Una lavanderia \ centrale termica (di circa 11 mq) finestrata ad est, dotata di lavatoio e di attacco per la lavatrice;
  - o Un bagno (di circa 6 mq) finestrato ad est, dotato di lavandino, w.c., bidè, e box doccia;
- Il livello propriamente interrato è costituito da una generosa taverna con caminetto (di circa 46 mq) finestrata tramite bocche di lupo e da un ripostiglio (di circa 3 mq), anch'esso finestrato tramite bocche di lupo;

#### *Finiture interne:*

- I serramenti esterni sono in legno di larice con vetrocamera, corredati di tapparelle avvolgibili in plastica e di zanzariere avvolgibili, la ferramenta è in ottone lucido, le finestre al piano seminterrato sono dotati di inferriate, sono presenti in minima parte anche inserti in vetrocemento. I serramenti risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono, il portoncino di ingresso è in legno con blindature e specchiature in vetro;
- Le porte interne sono a battente in legno di noce tamburato con maniglie in ottone lucido, alcune vetrate e dotate di sopra-luce in vetro, appaiono di fattura riconducibile agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono;

- I pavimenti della zona giorno, della taverna e del garage sono in gres porcellanato di formato e disegno differenti, i pavimenti delle camere e della soffitta sono in parquet di legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche; risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, la tipologia delle piastrelle è piuttosto datata in ogni caso lo stato di manutenzione e di conservazione è buono;
- La scala interna principale ha struttura in C.A. e gradini in granito, la scala verso la soffitta ha struttura e gradini in legno;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasature a gesso e tinteggiate principalmente di colore bianco, in alcuni punti sono presenti finiture a marmorino, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è sostanzialmente discreto, si sono rilevati alcuni lievi episodi di umidità e muffa in corrispondenza delle chiusure esterne del lato nord nel soggiorno, nella taverna e nella soffitta, apparentemente dovuti a ponti termici e scarsa ventilazione;
- Le terrazze sono pavimentate in klinker, la pavimentazione in corrispondenza della terrazza in copertura presenta alcune crepe dovute plausibilmente a fenomeni di assestamento; i terrazzini delle camere presentano tratti di parapetto in muratura piena e tratti limitati privi di parapetto; verosimilmente sono stati rimossi degli elementi di raccordo in ferro (visibili nella pozione di bifamiliare adiacente); la circostanza va risolta poiché i parapetti esistenti non garantiscono in ogni caso standard di sicurezza sufficienti;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, l'unità è dotata di citofono e di impianto di videosorveglianza antintrusione, tutti gli elementi appaiono in buone condizioni. L'impianto è funzionante e appare rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione ma verosimilmente non più rispondente agli standard attuali;
- L'impianto termico è autonomo, è presente una caldaia destinata al riscaldamento, dichiarata come non funzionante in sede di sopralluogo, ed un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria apparentemente funzionante, le caldaie sono collocate in corrispondenza della lavanderia al piano seminterrato, nei vari locali sono presenti radiatori in ferro e fancoil, anche se al momento non alimentati. Attualmente il riscaldamento dell'abitazione è ottenuto tramite la stufa ad ole del soggiorno, un caminetto a legna in taverna ed una stufa a legna in corrispondenza della cucina;
- **L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, la caldaia non è dotata di libretto di impianto ed il debitore non provvede alla sua manutenzione periodica;

**L'aspetto generale è senz'altro buono: l'unità immobiliare presenta ampi spazi esterni e generosi spazi interni coerentemente distribuiti formando una abitazione funzionale e di ampie dimensioni. Si precisa comunque che l'abitazione non appare essere stata oggetto di recenti opere di rinnovo né delle dotazioni impiantistiche né delle finiture che sono coeve alla costruzione del fabbricato e in parte non più attuali; sono comunque state conservate con cura e si presentano in buono di manutenzione complessiva.**

## Caratteristiche energetiche dell'immobile

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto:

Tipologia unità:	Appartamento in bifamiliare
Orientamento:	Nord, est, sud
Piano:	Interrato, terra, primo
Superfici disperdenti in %:	90 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno, con vetrocamera, tapparelle avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con radiatori, fancoil e caldaia a gas metano (attualmente non funzionante), presente stube, camino a legna e stufa

## Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

### *Involucro edilizio e sistemazioni esterne*

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde laterocemento	regolare	buono
Manto di copertura	tegole curve di laterizio	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	regolare	parte da ripristinare

### *Appartamento*

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	in legno e vetro con blindature	buona	buono
Finitura interna pareti	rasatura a gesso tinteggiata	buona	parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	a battente in legno, vetrate, con sopraluce	media	buono
Serramenti esterni (finestre)	in legno con vetrocamera, inferriate, zanzariere, tapparelle avvolgibili in plastica	media	buono
Pavimenti	gres porcellanato, parquet di legno	media	buono
Finiture bagni	piastrelle ceramiche sanitari in porcellana	datate	buono
Impianto termico ed idrosanitario	riscaldamento con caldaia a gas acqua calda sanitaria con boiler	datata	non funzionante
	presenti stube, caminetto e stufa	buona	funzionante
Impianto elettrico	Presente - apparentemente non conforme	datato	funzionante

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

**Calcolo superficie commerciale**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione	112,0 mq	100,00%	112,0 mq
Terrazzini e portico (superficie fino a 25 mq)	25,0 mq	30,00%	7,5 mq
Terrazzini e portico (superficie oltre 25 mq)	11,0 mq	10,00%	1,1 mq
Taverna e soffitta	104,0 mq	70,00%	72,8 mq
Garage	36,0 mq	50,00%	18,0 mq
Cortile	433,0 mq	0,00%	0,0 mq
<b>Totale arrotondato</b>			<b>211,0 mq</b>

Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie a cortile in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con simile rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

La taverna e la soffitta sono stati ragguagliati generosamente al 70% in considerazione del livello delle finiture e delle condizioni di vivibilità di tali locali, ancorché non abitabili

*(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).*

**3. STIMA DEGLI IMMOBILI**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

**3.1 Criteri di stima**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al territorio comunale di Villafranca **si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda della posizione e del quartiere di riferimento, in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato distinti;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, il grado di vetustà e di obsolescenza;

- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

### 3.2 Stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 16.09.2019, data in cui è **stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**. Da quanto è stato appurato non risultano contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili.

**Gli immobili risultano occupati dai debitori, sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]**

### 3.3 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

**Con "beni assimilabili" si intende in particolare abitazioni della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, grado di vetustà simili e della stessa dimensione, ovvero villini con tre camere, taverna, locali accessori e ampi spazi esterni in contesto bifamiliare, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciale, posizione urbana simile.**

**La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona Centrale \ Capoluogo, riferito al 2° semestre del 2018 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.200 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.250 e 1.500 €/mq di superficie catastale;
- per Ville e villini in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.200 €/mq di superficie catastale;

**L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmamente.com](http://www.immobilmamente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.000 e 1.300 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, la generosità dei locali abitabili e dei locali accessori, la luminosità degli ambienti, le buone condizioni di manutenzione e di conservazione, la presenza di un ampio giardino;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione relativamente decentrata rispetto al capoluogo comunale, in particolare per l'abitazione un orientamento dei locali principali non del tutto favorevole e le inefficienze impiantistiche descritte;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.200,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
211	€ 1.200,00	€ 253.200,00

Si considera infine un **abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:**

**€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)**  
alla data del 14 Ottobre 2019

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**

**4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)**

**5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della **Dott. Gigino Rollo**, notaio in Novoli, e alla data del 11/10/2019 le stesse **risultano invariate.**

*(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).*

**5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare**

**Iscrizioni contro**

**1) Iscrizione ai nn. 29963 R.G. / 6172 R.P. del 29/07/2011: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico  
*Notaio:* Martini Adriano di Padova - rep.n. 64963/17324 del 22/07/2011  
*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
*Totale:* € 120.000,00  
*A favore:* - [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
in qualità di creditore ipotecario  
*A carico:* - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2  
in qualità di terzo datore di ipoteca  
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

in qualità di terzo datore di ipoteca  
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
in qualità di debitore non datore

*Beni colpiti:*

**Unità negoziale n. 1** - Comune di Villafranca Padovana PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 5 - part. 302**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 8,5 vani - via G. Matteotti - P: T-1

2) **Catasto Terreni - Fig. 5 - part. 302** - nat: EU Ente urbano - cons. 5 are 50 ca

**Osservazioni:** Il signor [redacted] è estraneo alla presente esecuzione;

2) **Iscrizione ai nn. 25892 R.G. / 3860 R.P. del 27/07/2012: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico

*Notaio:* Martini Adriano di Padova - rep.n. 65670/17757 del 24/07/2012

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario

*Totale:* € 340.000,00

*A favore:* - [redacted] - cf: [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
in qualità di creditore ipotecario

*A carico:* - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2  
in qualità di debitore ipotecario

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2  
in qualità di terzo datore di ipoteca

*Beni colpiti:*

**Unità negoziale n. 1** - Comune di Villafranca Padovana PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 5 - part. 302**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 8,5 vani - via G. Matteotti - P: T-1

2) **Catasto Terreni - Fig. 5 - part. 302** - nat: EU Ente urbano - cons. 5 are 50 ca

3) **Iscrizione ai nn. 46252 R.G. / 8035 R.P. del 01/12/2017: Ipoteca giudiziale**

*Descrizione:* Atto giudiziario

*Notaio:* Tribunale di Vicenza - rep.n. 3921/2017 del 21/11/2017

*Derivante da:* Decreto ingiuntivo

*Totale:* € 300.000,00

*Richiedente:* Studio C.E.D.I. snc di Ensabella Gastone & C. - Contrà Nuove 19 - Vicenza

*A favore:* - [redacted] - cf: [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/4

*A carico:* - [redacted] con sede in [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/2  
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/4

*Beni colpiti:*

**Unità negoziale n. 1** - Comune di Villafranca Padovana PD

1) **Catasto Terreni - Fig. 9 - part. 887** - nat: T Terreno - cons. 8 are 84ca

2) **Catasto Terreni - Fig. 9 - part. 681** - nat: T Terreno - cons. 3 are 18ca

**Unità negoziale n. 2** - Comune di Villafranca Padovana PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 5 - part. 302**

nat: A2 Abitazione di tipo economico - cons. 8,5 vani - via Giacomo Matteotti - P: T

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 501 - sub. 14**

nat: C1 Negozi e botteghe - cons. 78 mq - via Roma n. 85 - P: T

**Unità negoziale n. 3** - Comune di Villafranca Padovana PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 125 - sub. 1**

- nat: C1 Negozi e botteghe - cons. 33 mq - via Roma n. 110 - P: T
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 125 - sub. 2 gr mapp. 2108**  
nat: A4 Abitazione di tipo popolare - cons. 9,5 vani - via Roma n. 110 - P: T-1
- 3) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1090** - nat: T Terreno - cons. 15are 22ca

**Osservazioni:**

- La società "B.Z.B. 2001 S.r.l." non risulta coinvolta dalla presente esecuzione;
- Le unità negoziali 1), 3) e l'immobile n. 2 all'unità negoziale 2) sono estranee alla presente esecuzione;

4) **Iscrizione ai nn. 38598 R.G. / 7244 R.P. del 08/10/2018: Ipoteca giudiziale**

- Descrizione:* Atto giudiziario  
*Notaio:* Tribunale di Padova cf. 80024820286 - rep.n. 2965 del 20/09/2018  
*Derivante da:* Decreto ingiuntivo  
*Totale:* € 165.000,00  
*Richiedente:* [redacted]  
*A favore:* - [redacted] di [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di nuda proprietà quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 4 - diritto di proprietà quota di 1/4
- A carico:* - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di nuda proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/2  
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di nuda proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 3 - diritto di proprietà quota di 1/2  
relativamente all'unità negoziale n. 4 - diritto di proprietà quota di 1/4
- Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Villafranca Padovana PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 5 - part. 302**  
nat: A2 Abitazione di tipo economico - cons. 8,5 vani - via Giacomo Matteotti - P: T
- Unità negoziale n. 2** - Comune di Villafranca Padovana PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 937 - sub. 4**  
nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,5 vani - via Roma - P: T
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 937 - sub. 6**  
nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,5 vani - via Roma - P: 1
- 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 937 - sub. 9**  
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 17 mq - via Roma - P: T
- Unità negoziale n. 3** - Comune di Villafranca Padovana PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 501 - sub. 14**  
nat: C1 Negozi e botteghe - cons. 78 mq - via Roma n. 85 - P: T
- Unità negoziale n. 4** - Comune di Villafranca Padovana PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 125 - sub. 1**  
nat: C1 Negozi e botteghe - cons. 33 mq - via Roma n. 110 - P: T
- 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 125 - sub. 2 gr mapp. 2108**  
nat: A4 Abitazione di tipo popolare - cons. 9,5 vani - via Roma n. 110 - P: T-1
- 3) **Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 1090** - nat: T Terreno - cons. 15are 22ca

**Osservazioni:** Le unità negoziali 2), 3) e 4) sono estranee alla presente esecuzione;

**Trascrizioni contro**

- 1) **Trascrizione ai nn. 6899 R.G. / 4241 R.P. del 22/02/2019: Verbale di pignoramento**  
*Pubblico ufficiale:* Ufficiale giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 456 del 23/01/2019  
*Specie:* Atto esecutivo o cautelare  
*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili  
*Richiedente:* [redacted]

A favore: - [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - cf. [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Villafranca Padovana PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 5 - part. 302**  
nat: A2 Abitazione di tipo economico - cons. 8,5 vani - via Giacomo Matteotti - P: T
- 2) **Catasto Terreni - Fig. 5 - part. 302** - nat: EU Ente Urbano - cons. Sare 50ca

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.**

## 7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq.

Sono comunque state fornite le previsioni urbanistiche di piano al precedente paragrafo 2.6.

Si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell' **Allegato C**)

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 14 Ottobre 2019

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

### Prospetto riepilogativo

- All. A Quesito
- All. B Titoli di provenienza
- All. C Documentazione catastale
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
- All. E Documentazione fotografica
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G Ispezione ipotecaria