

Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
G.E. DOTT.SSA MANUELA ELBURGO
Esecuzione Immobiliare n. 182 / 2022

promossa da

con l'avv. Stefano Sternini

contro

Custode nominato: notaio Emanuela Lobuono

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



via Castello n. 24/A, Comune di Correzzola (PD)
unità residenziale al piano terra con garage e area esterna pertinenziale



INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. ZCC CLD 65R60 G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento del 23.09.2022. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 29.09.2022, veniva incaricata a rispondere al quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ SVOLTE

La sottoscritta provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 26.09.2022 il decreto con la nomina datato 23.09.2022;
- A prestare giuramento in Cancelleria in data 29.09.2022 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 29.09.2022 PEC agli avvocati dei creditori e all'A.P.E.P., Associazione Professionale per le Esecuzioni della Provincia di Padova, che agisce per nome e per conto del Custode nominato, comunicazione di aver provveduto al giuramento;
- A mantenere contatti con il dott. Enrico Poletto dell'A.P.E.P.;
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- A effettuare in data 19.10.2022 dalle ore 11:00 **Sopralluogo** svolgendo rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 21.10.2022, 23.11.2022 e 30.12.2022 visure catastali presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegato 2*);
- A effettuare in data 27.10.2022 e 26.01.2023 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegato 3*);
- A ricevere in data 15.11.2022 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. 236871 Prot. del 15.11.2022 sulla verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, come da istanza inviata con PEC in data 07.11.2022 prot. n. 229874 (*Allegato 4*);



- A ricevere in data 02.12.2022 con mail dall'Archivio notarile di Venezia copia dell'Atto di provenienza del Notaio Lucia Di Lieto nn. 58656/3036 del 22.06.1991, come da istanza inviata con mail, previ accordi telefonici, in data 16.11.2022 (*Allegato 5B*);
- A ricevere in data 12.12.2022 PEC dal Comune di Desenzano (PD) il *Certificato contestuale di Stato di famiglia, di residenza* del debitore come da istanza inviata il 05.12.2022 (*Allegato 6*);
- A effettuare in data 21.12.2022 accesso atti presso l'Ufficio preposto del Comune di Correzzola (PD) visionando le Pratiche edilizie archiviate, come da istanza inviata il 05.12.2022 (*Allegati 7A - 7B - 7C*) e a confrontarsi con il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Correzzola (PD) per ricevere informazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate e sulla assenza del rilascio della abitabilità;
- A ricevere sempre in data 21.12.2022 dall'Ufficio preposto del Comune di Correzzola (PD) il CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, n. 62/2022 prot. n. 13416 del 06.12.2022, come da istanza inviata il 05.12.2022 (*Allegato 8*);
- A verificare la regolarità edilizia;
- A depositare in data 04.01.2023 Istanza di proroga del termine come autorizzata;
- A contattare in data 04.01.2023 la Cancelleria delle Esecuzioni per ricevere copia del Decreto di trasferimento del bene all'attuale proprietario - debitore e copia della Perizia, a prendere appuntamento e a ricevere le copie richieste in data 19.01.2023 (*Allegati 5A - 9*);
- A ricevere dal debitore in data 11.01.2023 il Decreto di trasferimento del bene richiesto durante il sopralluogo del 19.10.2022;
- A ricevere in data 06.04.2023 una mail dall'Ufficio Tecnico con ulteriori specifiche sulla abitabilità e sanabilità delle difformità rilevate;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 03.04.2023 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere il giorno dopo un file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di 53 aste avvenute dal 2014 nel Comune di Correzzola (PD);
- A ricevere in data 06.04.2023 mail dall'Ufficio anagrafe del Comune di Correzzola (PD) con allegata la *Comunicazione di residenza* (*Allegato 6*);
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la *Scheda tecnica riassuntiva* (*Allegato 10*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC agli avvocati dei creditori e all'APEP, e con raccomandata ar1 al debitore ad entrambi gli indirizzi (*Allegato 11*);



- A effettuare deposito telematico al Tribunale di Padova della Perizia con gli allegati entro il termine concesso;
- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) con allegati documenti originali e un CD rom contenente tutti gli allegati, in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova, entro il termine concesso.

RISPOSTE AL QUESITO

Le risposte seguono nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile dell'intestato Tribunale e come disposto nel punto E dello stesso.

A) ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c. - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.

Sono stati esaminati i documenti depositati ex art. 657 c.p.c. Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti necessari che si allegano.

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI

Sono stati intrattenuti contatti con il dott. E. Pletto dell'A.P.E.P. che agisce per nome e per conto del Custode nominato che ha organizzato il sopralluogo e avvisato il debitore dell'inizio delle operazioni peritali.

È stato effettuato il **sopralluogo in data 19.10.2022 dalle ore 11.00** nel Comune di Correzzola (PD), via Castello n. 24/A alla costante presenza del debitore e del dott. Enrico Poletto dell'APEP, durante il quale sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici e metrici a campione (*Allegato 1*).

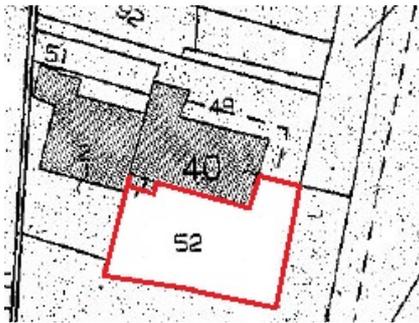
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Correzzola (PD) via Castello n. 24/A ed è costituito da una porzione di fabbricato bifamiliare libero su tre lati, a destinazione residenziale e precisamente da un **appartamento** al piano terra con superficie commerciale 162 m² c.,



con orientamento nord e sud, con ricavati un ingresso, soggiorno con caminetto, cucina con zona pranzo, disimpegno, camera, bagno finestrato e studio/ripostiglio. È compreso un **garage** al piano terra con superficie commerciale 18 m² c, e da un'**area pertinenziale** a giardino di proprietà esclusiva con superficie catastale 325 m². Il tutto ha la seguente descrizione catastale:

- Comune di Correzzola (PD), Catasto Terreni, Foglio 14:



- cortile esclusivo: Part. **52**, E.U. di Superficie are 3.25 E.U. (immagine a lato)

- Comune di Correzzola (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 14 (già Sez. B Foglio 9):

- appartamento: Part. **40**, Sub. **1**, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Rendita Euro 284,05, piano T;

- garage: Part. **40**, Sub. **2**, Cat. C/6, Classe 1, Cons 18 m², Rendita

Euro 22,31, piano T.

È compresa la *proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile e in particolare la quota di comproprietà pari a 321,30/1000 (trecentoventuno virgola trenta millesimi) dell'area coperta dell'intero fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte, area censita in Catasto Terreni del Comune di Correzzola (PD), Foglio 14, Particella 40, Qualità E.U., Sup. are 01.65 (comprende i Mapp. 50-62-58 soppressi), come risultante dal titolo di provenienza - Decreto di trasferimento - Procedura esecutiva n.75/02, p.u. 148/02 - n. 20255 Rep. Cron. 231 del 08.03.2005 - G.E. Dott.ssa Farini del Tribunale di Padova (Allegato 5A).*

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (Allegato 1).

- **La zona** si trova a meno di 3 km dal centro di Correzzola (PD). È prevalentemente agricola, tranquilla, relativamente isolata, collegata alle principali arterie e caratterizzata da edifici di modeste dimensioni di 2 - 3 piani. Vicino a via Castello, strada servita da trasporto pubblico, con attività commerciali, direzionali e ricettive, vi è il fiume Bacchiglione con la SP 59 e l'Oasi Ca' di Mezzo.

- **L'edificio** è ad uso residenziale, la cui costruzione è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967. È stato oggetto di ristrutturazione negli anni '90.

Si sviluppa su tre piani fuori terra, al cui interno sono ricavate due unità residenziali autonome. I prospetti sono intonacati e tinteggiati al civile, parzialmente rivestiti con paramento in mattoni, in molti



tratti staccato dal supporto. La copertura è a falde.

Gli ingressi alle due unità residenziali sono separati. Quelli pedonale e carrabile dell'unità periziata avvengono da un tratto di strada chiuso, per mezzo di due cancelli distinti: quello carrabile ad un'unica anta comandabile a distanza e quello pedonale riparato da tettoia fissa.

Lo stato generale di manutenzione è sufficiente e l'aspetto è abbastanza curato.

- **Le strutture** sono costituite da muratura portante. La copertura è a falde con coppi; le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata. Le fondazioni risultano essere in conglomerato cementizio armato e i solai interpiano in laterocemento, tipo Bausta.

Le strutture dell'edificio si presentano apparentemente in buone condizioni.



- **L'area esterna pertinenziale - Part. 52** è pianeggiante e si sviluppa lungo i prospetti est e sud. I percorsi interni sono realizzati con sassi cementati e/o porfido posato ad opus incertum (tratto carrabile e pedonale) e con elementi ceramici (marciapiede).

Lungo il confine è presente un muretto in sassi intervallati da file di mattoni pieni lasciati a vista sulla faccia esterna, interrotto da pilastri in mattoni, con sovrastante ringhiera decorativa. Tra le aree esterne delle due unità residenziali, lungo il marciapiede, è presente un cancelletto di legno che, come riferito dal proprietario, sarà rimosso a cura e spese dell'altra proprietà e sostituito da un divisorio fisso. È presente un caminetto esterno sul prospetto est, riparato dalla tettoia, un rubinetto per l'innaffiamento e una illuminazione esterna.

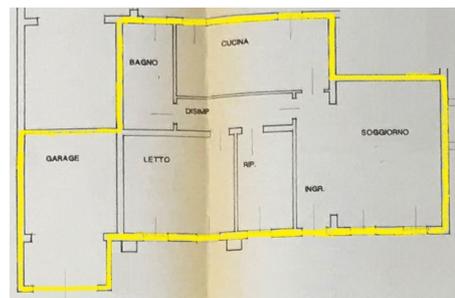


- **L'unità residenziale - Part. 40 Sub. 1** si sviluppa al piano terra, con ricavati un ingresso, soggiorno con caminetto, cucina con zona pranzo, disimpegno, camera, bagno e studio/ripostiglio. Le aperture a sud si affacciano sull'area esterna pertinenziale mentre a nord sull'area esterna dell'altra unità. Tutte le stanze sono finestrate. Il soggiorno è direttamente collegato

all'ingresso tramite un'apertura ad arco a formare un unico ambiente.

Sono presenti segni di umidità di risalita lungo i piedi delle murature con sfarinamenti della pittura.

Gli infissi: le finestre hanno telaio in legno che necessita di



interventi di ordinaria manutenzione, con doppi vetri e inferriata, alcune con zanzariera e apertura ad antiribalta. Sono presenti chiusure esterne in legno, c.d. scuri.

Le porte interne sono in legno tamburato, a battente. La porta di ingresso, con riquadri in vetro, non risulta essere blindata.

Le finiture: il soffitto e le pareti interne, realizzate in tramezze di laterizio, sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici. Sono presenti rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. Tutta l'area esterna risulta illuminata sia con elementi a muro che con lampade da terra.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale installata nel garage.

L'impianto di scarico risulta essere collegato alla fognatura pubblica (non è stato verificato).

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto pubblico.

Uno split per l'aria condizionata è installato nel disimpegno.

Il funzionamento degli impianti non è stato verificato e non sono state reperite certificazioni impiantistiche e/o libretti di manutenzione.

L'altezza interna rilevata è di 2,70 m c.

La superficie interna utile risulta: ingresso 6,53 m² c., soggiorno 22,30 m² c., cucina con zona pranzo 16,03 m² c., disimpegno 4,74 m² c., camera 15,24 m² c., bagno 7,27 m² c. e ripostiglio/studio 7,80 m² c.

- **Il garage - Part. 40 Sub. 2** è sito nell'angolo sud-ovest del compendio, non internamente collegato all'unità residenziale. È costituito da un locale di 3.50 m x 3.87 m c. con antistante ambiente di 3,12 m x 1,25 m c. Il portone di ingresso è a due ante in legno con riquadri di vetro, ad apertura manuale.



Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico e del gas per l'alimentazione della caldaia. Sono presenti anche gli attacchi per la lavatrice.

L'altezza interna risulta essere minima all'ingresso, pari a 2,19 m c., e massima costante nel locale principale, pari a 2,70 m c.; il passaggio interno misura una altezza pari a 2,08 m c.

La superficie interna utile risulta 13,54 + 3,90 m² c.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato 2*):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Correzzola (D040), prov. di Padova, Foglio 14:

- Particella 40, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 01 ca 65, Partita 1. Annotazioni: **comprende i mapp. 50 - 62 - 58.**

Dati derivanti dalla Part. 40 di are 01.35, stesso Foglio e Dati classamento, per Tipo mappale TM 56027.2452.89, n.2452.1/1989 del 05.05.1989, Pratica n. 195276 in atti dal 27.06.2002.

- *La Situazione attuale deriva dalla Part. 40 di are 04.75* per Frazionamento n.186284 del 05.05.1989; dalla **Part. 40 di are 08.95** per Frazionamento n.363 del 30.06.1976; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

Le partt. 50 - 62 - 58 soppresse derivano da:

- **Particella 50**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 00.02, Deduz. A35;A10;C58, Partita 5234, è stata soppressa per Tipo mappale TM 56027.2452.89 n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195276 in atti dal 27.06.2002, che ha originato e/o variato le Partt. 40 - 58 - 62, è stata unita al Mapp. 40.

- *deriva dalla Part. 1 di are 91.20* per Frazionamento n.186284 del 05.05.1989; dalla **Part. 1 di are 92.50** per Frazionamento n.153080 del 05.12.1985; dalla **Part. 1 di ha 1.33.20** per Frazionamento n.116 del 11.11.1971; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- **Particella 62**, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are 00.05, Deduz. A35;A10;C58, Partita 5234, è stata soppressa per Tipo mappale TM 56027.2452.89 n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195276 in atti dal 27.06.2002, che ha originato e/o variato le Partt. 40 - 50 - 58, è stata unita al Mapp. 40.

- *deriva dalla Part. 41 di are 1.30* per Frazionamento n.186284 del 05.12.1985; dalla **Part. 1 di are 92.50** per Frazionamento n.153080 del 05.12.1985; dalla **Part. 1 di ha 1.33.20** per Frazionamento n.116 del 16.09.1975; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- **Particella 58**, Qualità EU, Superficie are 00.23, Partita 1, è stata soppressa per Tipo mappale TM 56027.2452.89 n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195276 in atti dal 27.06.2002, che ha originato e/o variato le Partt. 40 - 50 - 62, è stata unita al Mapp. 40.

- *deriva dalla Part. 2 di are 4.20* per Frazionamento n.186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n.363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto



meccanografico del 01.03.1971.

L'area a verde di pertinenza è identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue
(Allegato 2):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Correzzola (D040), prov. di Padova, Foglio 14:

- Particella 52, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 03 ca 25, Partita 1. Annotazioni: comprende i mapp. 55 - 56 - 59 - 57 - 60.

Dati derivanti dalla Part. 52 di are 00.36, Qualità semin arbor, Classe 3, Deduz. C58;A10;A35; Partita 5234, stesso Foglio, per Tipo mappale TM 56027.2452.89 n. 2452.1/1989 del 05.05.1989, Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002.

- *La Situazione attuale deriva dalla Part. 1 di are 91.20 per Frazionamento* n.186284 del 05.05.1989; dalla **Part. 1 di are 92.50** per Frazionamento n.153080 del 05.12.1985; dalla **Part. 1 di ha 1.33.20** per Frazionamento n.116 del 11.11.1971 in atti dal 16.09.1975; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

Le partt. 55 - 56 - 59 - 57 - 60 soppresse derivano da:

- Particella 55, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 00 ca 02, Partita 1.

Dati derivanti: da Tipo Mappale n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002 TM 56027.2452.89; dalla **Part. 40 di are 04.75** per Frazionamento n. 186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n. 363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- Particella 56, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 02 ca 10, Partita 1.

Dati derivanti: da Tipo Mappale n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002 TM 56027.2452.89, Annotazioni Unito al Mapp. 52; dalla **Part. 40 di are 04.75** per Frazionamento n. 186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n. 363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- Particella 59, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 00 ca 15, Partita 1.

Dati derivanti: da Tipo Mappale n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002 TM 56027.2452.89, Annotazioni Unito al Mapp. 52; dalla **Part. 2 di are 4.20** per Frazionamento n. 186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n. 363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- Particella 57, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 00 ca 60, Partita 1.



Dati derivanti: da Tipo Mappale n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002 TM 56027.2452.89, Annotazioni Unito al Mapp. 52; dalla **Part. 40 di are 4.75** per Frazionamento n. 186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n. 363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

- Particella 60, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 00 ca 02, Partita 1.

Dati derivanti: da Tipo Mappale n. 2452.1/1989 del 05.05.1989 Pratica n. 195279 in atti dal 27.06.2002 TM 56027.2452.89, Annotazioni Unito al Mapp. 52; dalla **Part. 2 di are 4.20** per Frazionamento n. 186284 in atti dal 05.05.1989; dalla **Part. 2 di are 8.95** per Frazionamento n. 363 del 30.06.1976 in atti dal 31.12.1979; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue (*Allegato 2*):

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Correzzola (D040), prov. di Padova, Foglio 14:

- L'unità residenziale: Particella 40, Sub. 1 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 98 m², Superficie totale escluse aree scoperte 98 m², Rendita Euro 284,05, Indirizzo Via Castello, piano T.

Mappali terreni correlati: Cod. Comune D040, Foglio 14 Particella 40.

Dati derivanti da Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie - del 09.11.2015.

- *La Situazione attuale deriva dalla Sezione B, Foglio 9* per Variazione Identificativi per allineamento mappe - cancellazione sezione n. 56/2015 del 08.07.2015, Partita C; da Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, Partita 1000554; da Istrumento (Atto pubblico) n. 2558.2/1990 del 15.01.1990 in atti dal 09.10.1998 C/V; da Classamento n. 50127.1/1998 del 09.10.1998; da Costituzione n. 10188/1989 in atti dal 22.06.1993, Partita 864.

- Il Garage: Particella 40, Sub. 2 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m², Superficie catastale totale 24 m², Rendita Euro 22,31, Indirizzo Via Castello, piano T.

Mappali terreni correlati: Cod. Comune D040, Foglio 14 Particella 40.

Dati derivanti da Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie - del 09.11.2015

- *La Situazione attuale deriva dalla Sezione B, Foglio 9* stessi dati classamento, per Variazione Identificativi per allineamento mappe - cancellazione sezione n. 56/2015 del 08.07.2015, Partita C; da Classamento n. 50127.1/1998 del 09.10.1998, Partita 1000554; da Costituzione n. 10188/1989 in atti dal 22.06.1993, Partita 864.

Le piante catastali ultime in atti presentate dal geom. Emilio Comunian il 24.10.1989 con n. 10188



Prot., non sono aggiornate allo stato di fatto rilevato (*Allegato 2*).

CONFINI DI PROPRIETÀ

Il tutto, appartamento con garage, confina nel suo insieme con altra unità simile e con le Particelle 52, 49 e 2, tutte la Foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Correzzola (PD), salvis.

A-b) CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI, QUALI RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA, CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO

L'Atto di pignoramento immobiliare datato **02.05.2022**, a norma dell'art. 492 c.p.c. - UNEP di Padova C/O Cr. 2934, Mod. E 690/0 del 01.06.2022, trascritto a Padova il 18.07.2022 ai nn. 30202 R.G. / 20415 R.P. (*Allegato agli atti*) riporta di voler sottoporre al procedimento, compresi *loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile*, i seguenti beni immobili così catastalmente censiti: *COMUNE DI CORREZZOLA (PD) Catasto Fabbricati SEZIONE B - FOGLIO 9*

- *Mapp.40, sub.1, Cat. A/3, consistenza 5 vani, Via Castello, piano T;*

- *Mapp. 40, sub.2, Cat. C/6, consistenza 18 mq., Via Castello, piano T.*

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto.

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 18.07.2022 ai nn. 30202 R.G. / 20415 R.P.** (*Allegato agli atti*) riportano quelli indicati nell'Atto di pignoramento e *sono conformi* con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio oggetto d'esecuzione. L'**Istanza di vendita dei beni pignorati datata 29.06.2022** fa riferimento ai beni pignorati senza elencarli.

Pertanto *vi è corrispondenza* degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali.

Si precisa che così come descritto il compendio sia nell'atto di pignoramento notificato, sia nella istanza di vendita, sia nella relativa nota di trascrizione, viene individuato non nell'attuale descrizione catastale ma esattamente nella descrizione vigente all'epoca del procedimento concluso con la Sentenza n.1868/2017. Come riportato più dettagliatamente nel punto *Identificazione e intestazione catastale dei beni*, la Variazione identificativi per allineamento mappe - cancellazione sezione n. 56/2015 del 08.07.2015, ha variato gli identificativi catastali al C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Correzzola (D040), prov. di Padova, all'attuale **Foglio 14** (ex Sezione B Foglio 9).



A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare.

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La proprietà dei beni siti in *Comune di Correzzola (PD) al C.F. Sezione B, Fg. 9 Part. 40 Subb. 1 - 2 e al C.T. Fg. 14 Part. 52 EU*, perviene a _____ di stato libero, a seguito di **Decreto di trasferimento del Tribunale Civile di Padova del 08.03.2005** rep. 20255, cron. 231, registrato il 14.03.2005 al n. 01362 Giudiziari Serie 4 e trascritto a Padova il 01.04.2005 al n. 8137 da potere

coniugi in regime di comunione legale dei beni (*Allegato 5A*).

- La piena proprietà del fabbricato in *Comune di Correzzola (PD) via Castello n. 21, eretto sul Mappale 40 del Foglio 14 di are 1.65* e censito al *N.C.E.U., Partita 864, Sezione B, Fg. 9 Partt. 40 sub. 1 (appartamento - piano terra e primo) - 2 (garage - piano terra)*, perviene a

in regime di

comunione legale dei beni, per **Atto di compravendita del 22.06.1991** nn. 58656 Rep. e 3036 Racc. notaio Lucia Di Lieto di Cavarzere (Venezia), registrato all'Ufficio Registro di Chioggia il 01.07.1991 al n. 736 Serie 1V, e trascritto il 03.07.1991 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 16324 R.G. / 11184 R.P. da potere

coniugi in regime di comunione legale dei beni,

ciascuno per i diritti di propria spettanza ed entrambi solidamente per l'intero (*Allegato 5B*).

Pertanto sussiste la regolarità e la continuità delle trascrizioni nel ventennio del compendio immobiliare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Piena proprietà del compendio immobiliare del debitore

Il compendio risultava arredato al momento del sopralluogo.

All'Ufficio Anagrafe del Comune di Correzzola risulta residente



Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - comunicazione n. 236871 Prot. del 15.11.2022 (*Allegato 4*) non risultano, a quella data, in essere alcun contratto di locazione e/o comodato avente ad oggetto gli immobili del compendio periziato.

Pertanto l'immobile risulta occupato senza titolo.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta si deve procedere alla vendita in un **Unico Lotto** per le caratteristiche dimensionali e tipologiche.

A-d/e) REGIME PATRIMONIALE - ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il debitore risulta dal
Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza (Allegato 6) rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Desenzano del Garda il 12.12.2022, essere **celibe**.

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale come previsto all'art. 1117 e seguenti del C.C., inclusa l'area coperta, le strutture, le condotte e quant'altro previsto.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONE del 18.07.2022 – 30202 R.G. / 20415 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli atti*)

Ufficio provinciale di Padova. Atto giudiziario del 01.06.2022, Rep. n. 2934 Ufficiale giudiziario Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente

Gravante sugli immobili nel Comune di Correzzola (PD): Unità negoziale C.F. Sez. B Foglio 9 Partt.



40/1-40/2.

Soggetto a favore: _____ per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: _____ per il
diritto di proprietà per la quota di 1/

Sezione D: omissis

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota di ISCRIZIONE del 08.01.2013 - 595 R.G. / 73 R.P. - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (Allegato 3)

Ufficio provinciale di Padova.

Atto del 28.12.2012 n. rep. 7/2013 Tribunale di Padova c.f. 80024820286.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale € 209.316,32, Totale € 180.000,00.

Richiedente Unicredit SPA via Specchi n.16 Roma.

Gravante sugli immobili nel Comune di Correzzola (PD) al C.F. Sez. B Foglio 9 Partt. 40/1-40/2.

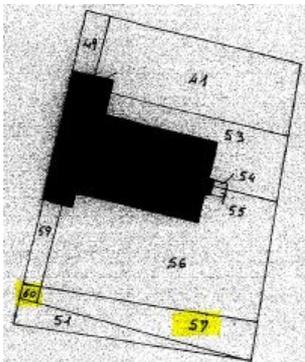
Soggetto a favore Unicredit SPA con sede a Roma, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: _____ per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.



- Risulta costituita, con atto a rogito Notaio Albano Pavanello di Padova in data 12.10.1984 rep. n. 149583, registrato a Padova il 29.10.1984 al n. 8543 (Allegato 5C), **Servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di 4,20 m sull'intera superficie degli originari mappali nn. 57 - 52 - 60 al Foglio 14 del Comune di Correzzola a favore del mappale n. 2 (ex 2/a) stesso Comune e Foglio (omissis); sulle superfici gravate di servitù è vietata la sosta di qualsiasi mezzo; la manutenzione dell'area gravata di servitù è a carico comune del fondo dominante e del fondo servente.**

- Risulta costituita, con atto a rogito Notaio G.B. Todeschini di Padova in data 25.10.1982 n. 15772 rep., trascritto a Padova il 05.11.1982 ai nn. 20188/16413 (Allegato 3) **Vincolo per sé eredi e aventi**



causa di ulteriore inedificabilità il terreno allora censito al Foglio 14, Mapp. 40 di are 4.75 fabbr. rur. È riportato che *Gli impegni assunti decadranno ove assumessero rigore strumenti urbanistici che prevedano per l'area in oggetto destinazione diversa dall'attuale.*

A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

Dalla ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Correzzola (PD) sono state reperite le pratiche elencate inerenti la costruzione del compendio oggetto della presente Perizia.

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente all'**1 settembre 1967**.

È stata presentata Domanda di condono Prot. n. 1901 in data 25.03.1986 alla quale è seguito il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria in data 12.01.1990 n. 113** ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Successivamente è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in data 30.06.1999 n.1885/1 Prot. 1030**, per variante alla **Concessione Edilizia n.1885 del 21.05.1997 prot. 3094**. In data 31.12.2002 è stato richiesto il rilascio del permesso di abitabilità n. 10171 Prot. ma è stato sospeso in data 02.01.2003 Prot. n. 07/2003 dal responsabile del procedimento del Comune di Correzzola (PD).

Precisamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.1593 Prot. del 11.06.1981 (Allegato 7A)

È stata presentata domanda il 11.06.1981 Prot. n.1593, da _____ in qualità di procuratore generale, per ottenere la Concessione edilizia per *Ristrutturazione di un fabbricato rurale* censito al Foglio 14, Sez. U, Mapp. 2 con *ampliamento*. Il progettista nominato è il geom. Nello Lovato di Pontelongo. È stato dato parere favorevole il 01.06.1982. Nel fascicolo non risultano altri documenti e nessun elaborato grafico, pertanto non viene riportata nell'elenco delle Pratiche rilasciate.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 113 del 12.01.1990, pratica n. 189 (Allegato 7B)

È stata rilasciata Concessione in sanatoria il 12.01.1990 a seguito della domanda presentata il 25.03.1986 prot. n. 1901 da _____ in qualità di proprietario per la *Ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato di seguito individuato, per*



ricavare un alloggio, in difformità all'istanza di concessione tacitamente assertita (L. S. 25/03/82 n. 94) presentata l'11/6/81 con prot. 1593. L'edificio a destinazione di abitazione bifamiliare, costituito da n.2 piani fuori terra, è censito al Foglio 14 Mapp. 40 - 52 del Comune di Correzzola, via Castello 12. Nel fascicolo è allegato il Certificato di idoneità statica timbrato ma non firmato dal geom. Emilio Comunian, prot. n. 7394 del 20.11.1989.

È riportata la dicitura “difformità alla concessione tacitamente assentita presentata l'11/06/1991 prot. 1593 nonché ampliamento delle stesso mediante la costruzione di una mansarda”. Dalla ricerca effettuata dall'Ufficio preposto del Comune di Correzzola (PD) non risulta alcuna Concessione con quel protocollo. Pertanto non è stato possibile risalire e quindi verificare, lo stato autorizzato e cosa risultasse difforme. Si riferisce che la mansarda fa parte dell'altra unità e non di quella oggetto della presente esecuzione.

- Concessione Edilizia n. 1885 del 21.05.1997 Prot. 3094 e successiva Variante in corso d'opera n. 1885/1 del 30.06.1999 Prot. 1030 (Allegato 7C)

È stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1885 il 21.05.1997, prot. n. 3094, a seguito della domanda presentata il 26.02.1997 da _____ in qualità di legale rappresentante della Società _____ per *Ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione* in Correzzola, via Castello 24, censito al N.C.T. Sez. U, Foglio 14, Mapp. 40-49.

È stata successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n. 1885/1 il 30.06.1999, prot. n. 1030, a seguito della domanda presentata il 11.02.1999, prot. n. 1030 da _____. Viene presentata la *Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità* il 31.12.2002 prot. n. 10171, firmata senza data, i cui termini sono stati sospesi il 02.01.2003 Prot. n. 07/2003 dal responsabile del procedimento perché *priva ... (omissis) della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per quanto riguarda l'impianto elettrico e per quello idrotermosanitario*. La documentazione non è mai stata prodotta e pertanto non è mai stata rilasciata la abitabilità.

Facendo riferimento alla **Concessione Edilizia n. 1885 del 21.05.1997 e successiva Variante in corso d'opera n. 1885/1 del 30.06.1999 (Allegato 7C)** sono state riscontrate difformità tra cui la costruzione del caminetto interno e del muretto che divide l'ingresso dal soggiorno posto sotto l'arco di passaggio.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Correzzola (PD) con n. 62/2022, Prot. n. 13416 del 06.12.2022, che consta di due facciate (*Allegato 8*), certifica che i terreni



siti al Foglio 14 Mapp. 40 - 52 ricadono nella **Zona 2 - E/3 "Agricola"**.

La sottoscritta CTU riferisce che il possibile ampliamento previsto nel CdU risulta di fatto difficilmente attuabile a causa dei vincoli imposti e della tipologia del compendio posto al piano terra del fabbricato. Per tale motivo, non ritiene di prevedere incrementi del valore del bene.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

Come riportato al punto precedente *Regolarità edilizia e urbanistica - abitabilità*, tutto il fabbricato risulta **privo di abitabilità** il cui rilascio è sospeso in attesa della integrazione richiesta.

È necessario presentare *Domanda di rilascio di abitabilità* integrata con le dichiarazioni di conformità relativa agli impianti e con gli elaborati grafici aggiornati. Per il caminetto interno è necessario allegare la dichiarazione di regolare esecuzione anche della canna fumaria.

In caso che le modifiche apportate, rispetto a quanto concessionato, dovessero risultare non rientrare nelle tolleranze, è necessario presentare una *CILA in sanatoria* con il pagamento di 1.000,00 € di sanzione e 60 € di diritti.

È necessario presentare l'*Aggiornamento catastale* delle due schede stimato in 100,00 € per diritti.

I costi complessivi stimati sono pari a **3.660,00 €**, compreso l'onorario del professionista abilitato incaricato alla presentazione delle pratiche e all'aggiornamento catastale (valutato 2.500,00 €).

A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Non vengono quantificate le spese di manutenzione essendo sostenute in economia.

A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si allega l'Attestato di prestazione energetica come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia murale installata nel garage, marca SARIGas, modello Zoom. I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni tradizionali.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato. È stato fatto



quindi riferimento anche alla compravendita dell'altra unità residenziale che insiste nello stesso fabbricato avvenuta in data 06.10.2022, nn. 17003 Rep. / 13539 Racc. notaio Alessandro Nazari di Padova.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 04.04.2023.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudentiale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto Unico come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.



LOTTO UNICO					
via Castello n. 24/A					
Comune di Correzzola(PD)					
Unità residenziale indipendente in bifamiliare, con garage e area pertinenziale a giardino					
Zona	Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Superficie totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €
unità residenziale	162,37	1,00	162,37		
garage	18,06	0,50	9,03		
area esterna	325,00	0,10	32,50		
Totale			203,90	640,00	130.496,00
					Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene 19.574,40
					Riduzione del valore per sanare le difformità riscontrate e per il rilascio della abitabilità 3.660,00
					Valore Lotto al netto delle detrazioni 107.261,60

⁽¹⁾ La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il valore del Lotto Unico arrotondato è pari a 107.300,00 € (centosetteemilatrecento/00 Euro).

È stata inviata entro la scadenza dei termini concessi, copia della Perizia con PEC agli avvocati dei creditori e all'APEP, e con raccomandata ar1 al debitore ad entrambi gli indirizzi e precisamente all'indirizzo utilizzato per la notifica della copia dell'atto di pignoramento e a quello indicato dal Comune di Desenzano del Garda nel *Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza (Allegati 6 - 11)*.

Si redige su pagina separata la *Scheda Tecnica riassuntiva (Allegato 10)*.

Si consegna copia cartacea della Perizia con allegati originali e il CD rom con tutti gli allegati prodotti. Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Padova, 12 aprile 2023

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi



ALLEGATI

- All. 1 Documentazione fotografica
- All. 2 Visure catastali
- All. 3 Ispezioni ipotecarie
- All. 4 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 236871 Prot. del 15.11.2022
- All. 5 Atti di provenienza
 - 5A Decreto di trasferimento rep. 20255, cron. 231 del 08.03.2005
 - 5B Atto di compravendita del 22.06.1991 nn. 58656/3036 rep. notaio L. Di Lieto
 - 5C Atto di compravendita del 12.10.1984 n. 14958 rep. notaio A. Pavanello
- All. 6
 - Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza rilasciato dal Comune di
 - Comunicazione di residenza
- All. 7 Pratiche edilizie
 - 7A CE n.1593 Prot. del 11.06.1981
 - 7B CE in sanatoria n. 113 del 12.01.1990, pratica n. 189
 - 7C CE n. 1885 del 21.05.1997 e Variante n. 1885/1 del 30.06.1999
- All. 8 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 62/2022, Prot. n. 13416 del 06.12.2022
- All. 9 Perizia di stima EI 57-02
- All 10 Scheda tecnica riassuntiva
- All. 11 Ricevute invio copia della Perizia con PEC agli avvocati dei creditori e all'APEP, e con raccomandata arl al debitore ad entrambi gli indirizzi

