

Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. AMENDUNI

Protocollo della causa: **295/23**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 03.11.2023, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali proprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

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

B. *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

C. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

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

E. *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o*



trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

F. *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

G. *in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

H. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

I. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L. *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Trattasi di unità immobiliare, costituita da abitazione con garage, collocata al secondo piano di un fabbricato residenziale in zona centrale della frazione di Cavino a San Giorgio delle Pertiche (PD).

CONTESTO URBANO

Il bene in questione è ubicato nella frazione di Cavino, di 1.700 abitanti, facente parte del comune di San Giorgio delle Pertiche, comune di circa 10.000 abitanti dell'alta Padovana, sede di due importanti zone industriali. La più estesa, orientata verso i settori della metalmeccanica, del tessile e dell'alimentare è situata nella frazione di Arsego. La seconda si sviluppa nella parte norddest del comune, al confine con i comuni di Camposampiero e Borgoricco, ed è sede di un importante centro commerciale.

La frazione giace a nord della S.P. n. 70, in posizione baricentrica rispetto a tre comuni: Campodarsego 3,1 km a est, San Giorgio delle Pertiche 4,3 km. a nord e Curtarolo 4,7 km. a ovest.

La località risulta scarsamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti solamente una sala polivalente, una scuola materna e un impianto sportivo. L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è molto ridotta. I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono mediocri.

Il fabbricato in questione si colloca lungo via G. da Cavino, asse principale di attraversamento, che si estende da nord a sud, del centro abitato. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da unità residenziali a due o tre piani.



Via G. da Cavino 58- San Giorgio delle Pertiche (PD)-



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche Elaborati grafici, -

Punto n. 2

- Sopralluoghi -

In data 16.02.2024 alle ore 11.00, lo scrivente si recava in G. da Cavino 58 a SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott. Amenduni G. E.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

ESTERNO: Il fabbricato condominiale ha una pianta rettangolare e si sviluppa per 3 piani fuori terra, con il piano terra occupato dalle autorimesse.

Le unità immobiliari sono rappresentate da un'abitazione e da un'autorimessa, inserite in una palazzina residenziale, composta da 4 abitazioni complessive e 1 negozio, accessibili da un corpo scala condominiale senza ascensore.

L'area esterna in comune, non recintata, è costituita da spazi di manovra e cortile in ghiaio. L'accesso carrabile avviene da est, attraverso via G. da Cavino.

Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura a falde inclinate, rivestimento con coppi in cemento.

L'abitazione in questione occupa il piano secondo, lato est del fabbricato e risulta finestrata sui lati nord, est e sud.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica, i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica.

L'autorimessa, presente sull'angolo sudovest del piano terra, è pavimentata in cemento liscio e protetta da serramento basculante in metallo.

INTERNI: L'appartamento appare mantenuto in mediocri condizioni e si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo, disimpegno, bagno finestrato, una camera matrimoniale, una camera singola, poggiolo.



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

L'abitazione presenta un grado di finiture di qualità ordinaria e piuttosto datata: i serramenti interni sono in legno senza vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato con maniglie d'ottone. Tutti i vani sono stati pavimentati in ceramica, eccetto le camere pavimentate con parquet; le pareti risultano intonacate e dipinte, nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,76 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano con radiatori in ghisa.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrati vizi o lesioni evidenti. Gli spazi risultano adeguati alla destinazione d'uso ma le finiture, gli infissi e l'impiantistica risultano obsoleti in generale e verosimilmente da rinnovare

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, VIA GIOVANNI DA CAVINO n. 58 Piano 2

fg. 11, mapp. 901, **sub 4** cat. A/2, cl.1, 5,5 vani, P. 2

abitazione

fg. 11, mapp. 901, **sub 7** cat. C/6, cl.1, 12 mq., P. T

garage

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 11, mapp. 901, ENTE URBANO, are 10 ca. 45

VARIAZIONI al N.C.E.U.: I subalterni attuali derivano dalla soppressione delle unità originarie censite al Fg. 11 mapp. 436 sub 4 e sub 7 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 95/2015) - proviene per variazione territoriale dal foglio a/11

VARIAZIONI al N.C.T.: il mapp. **901**, deriva dalla soppressione delle particelle Fg. 11 mappali **226** e **463** per Tipo Mappale del 15/09/1981, pratica n. PD0113954, in atti dal 29/04/2008 - TIPO MAPPALE - TM 2089.81(n.2089.1/1981)

Il mapp. **463** deriva dalla soppressione delle particelle Fg. 11 mappali 33 e 464 per FRAZIONAMENTO del 24/07/1976 in atti dal 31/05/1979 (n. 379)

CONFINI: L'appartamento confina a ovest con corpo scale condominiale e con altro appartamento, per tutti i restanti lati con prospetto su area condominiale.

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente alla planimetria della concessione edilizia e allo stato di fatto.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento n. Rep. 15031 del 25/09/23, dell'Avv.to

trascritto a Padova in data 10/10/23 ai nn. 37072 R.G. e 26312 R.P., risulta colpito il seguente soggetto:

-

1/1 di proprietà

per l'intera proprietà sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, VIA GIOVANNI DA CAVINO n. 58 Piano 2

fg. 11, mapp. 901, **sub 4** cat. A/2, cl.1, 5,5 vani, P. 2

abitazione

fg. 11, mapp. 901, **sub 7** cat. C/6, cl.1, 12 mq., P. T

garage

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali.



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili pignorati identificati al:

Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE -Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro		
1		11	901	4			A/2	1	5,5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	468,68	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 95/2015)	
2		11	901	7			C/6	1	12 m ²	Totale: 16 m ²	24,17	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 95/2015)	
Indirizzo		VIA GIOVANNI DA CAVINO n. 58 Piano T											

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			

dal **30.09.2004** risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:

-

1/1 di proprietà

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/09/2004, Repertorio n. 139786/35279, Rogante: Notaio MERONE Giorgio, per mezzo del quale il sig. ha acquistato la

piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari sopradescritte dai sigg.

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Atto trascritto a Padova il 06/10/2004 al numero di Registro Generale 44658 e numero di Registro Particolare 25760 e al numero di registro generale 44659 e numero di registro particolare 25761

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **28.10.1982** risultano in proprietà di:

-

Nuda Proprietà per 1/1 -

Usufrutto

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO NOTARILE DI PERMUTA del 28/10/1982, Repertorio n. 431435, Rogante: Notaio Giovanni DE IULIO, trascritto a Padova il 11/11/1982 al numero di registro generale 20771 e numero di registro particolare 16856, per mezzo del quale la sig.ra ha acquistato dal

sig. la nuda proprietà bene personale delle unità immobiliari:

NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 436 **Subalterno 4**, soppresso, originario dell'attuale

ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/10/1982, Repertorio n. 431437, Rogante: Notaio Giovanni DE IULIO, trascritto a Padova il 11/11/1982 al numero di registro generale 20773 e numero di registro particolare 16858, per mezzo del quale la sig.ra ha acquistato dalla sig.ra

la nuda proprietà bene personale delle unità immobiliari:

NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 436 **Subalterno 7**, soppresso, originario dell'attuale



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

-10/10/2023 Verbale Di Pignoramento Immobili n. Rep. 5031 del 25/09/2023 derivante da atto esecutivo cautelare UNEP Tribunale di Padova - trascritto a Padova in data 10/10/2023 al numero generale 37072 e al numero particolare 26312 a favore di:

-

contro:

-

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobili censiti al NCEU: Fg. 11, Part. 901, Subalterni 4 e 7

- 19/04/2019 Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 18/04/ 2019 Rep. n. 2800/7719 iscritta il 19/04/2019 al numero generale 16114 e al numero particolare 2702 per Euro 27.573,17 capitale Euro 55.146,34 totale, a favore di:

-

contro:

-

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobili censiti al NCEU: Fg. 11, Part. 901, Subalterni 4 e 7

- 06/10/2004 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2004, Rep. n. 139787/35280 con atto a rogito del Notaio MERONE Giorgio, della durata di anni 25, per la somma di Euro 130.000,00 di capitale e totali Euro 260.000,00, iscritta a Padova in data 06/10/2004 al numero generale 44660 e al numero particolare 11211

a favore di:

-

contro:

-

- Debitore non datore di ipoteca per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobili originari censiti al NCEU: Sez. Urb. A, Fg. 11, Part. 436, Subalterni 4 e 7

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato condominiale, risultano:

21/05/1976 – Certificato di abitabilità **Pratica 126/74** rilasciata a
COSTRUZIONE DELLA CASA AD USO ABITAZIONE E NEGOZI

per



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

12/12/1974 – Autorizzazione per costruzioni Edilizie **Pratica 126/74** rilasciata a
per COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E NEGOZI

L'unità immobiliare risulta corrispondente alla planimetria allegata ai permessi edilizi del 1974.

L'unica difformità emersa dal confronto con le planimetrie dell' Autorizzazione del 1974 riguarda la chiusura del varco di passaggio tra cucina e soggiorno: i due vani nello stato di fatto risultano attualmente separati l'uno dall'altro da una parete continua non portante.

Si precisa che tale modifica non muta la consistenza e la natura dei vani ma solo la distribuzione dei percorsi interni.

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

3.h) Opere abusive e sanatoria

Non si rilevano opere in abuso edilizio

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Sulla base di quanto emerso in sede di sopralluogo il fabbricato non è gestito da amministratore condominiale. Si stimano spese di gestione e manutenzione pari a circa 800 euro annue

Punto n. 4 - Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni civili in normale stato di conservazione in zona Cavino a San Giorgio delle Pertiche (PD):

O.M.I. oscillante tra 1.000 €/mq. e 1.250 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.125 €/mq.
Borsino Imm: oscillante tra 801 €/mq. e 956 €/mq. Si deduce un valore medio di 878 €/mq.
Offerte imm.: oscillante tra 600 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 850 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 900/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

N.B. Le superfici del piano sottotetto sono state valutate come mansarda

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. INTERRATO				
GARAGE	12,80	2,97	0,45	5,80
P. SECONDO				
INGRESSO	6,10	2,76	1,00	6,10
CUCINA	10,00	2,76	1,00	10,00
PRANZO	17,40	2,76	1,00	17,40
TERRAZZO	16,90	---	0,35	5,90
DISIMPEGNO	8,90	2,76	1,00	8,90
BAGNO	5,20	2,76	1,00	5,20
CAMERA	14,60	2,76	1,00	14,60
CAMERA	10,60	2,76	1,00	10,60
POGGIOLO	4,30	---	0,35	1,50
MURATURA DI PERTINENZA	13,80			13,80
TOT. SUP. COMMERCIALE				99,80

Valore commerciale: mq. 99,80 X 900,00 €/mq. = € 89.820,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 89.820,00 X 0,85 = € 76.347,00

Valore a base d'asta arrotondato a: € **76.000,00 (settantaseimila,00)**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano 17 immobili presenti all'interno dello stesso condominio Residence Astra, con caratteristiche analoghe alle unità in questione:

Località Cavino, via Praarie,28 - Appartamento con poggiole al piano secondo e garage al piano terra facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Praarie 28" di mq. 81 ca. Libero.

Valutato 86.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **60.000,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,24 - Appartamento duplex al piano secondo in condominio di nove unità inserito in un ambito di tipo residence costituito da altri due edifici condominiali identici, garage al piano terra e posto auto scoperto. Libero.

Valutato 100.000,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **75.000,00 euro**



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Localita' Cavino, via Praarie,26/10 - Appartamento al piano secondo e garage al piano terra di mq. 114. Occupato.

Valutato 80.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **72.100,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,85/b - Appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio finestrato, ripostiglio cieco, bagno finestrato, bagno cieco, disimpegno zona notte, due poggiosi, con garage al piano terra. Occupato.

Valutato 71.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **71.000,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,85/b - Appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio cieco, bagno finestrato, bagno cieco, disimpegno zona notte, due poggiosi, con garage al piano terra. Libero

Valutato 71.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **78.000,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,85/b - Appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio cieco, bagno finestrato, bagno cieco, disimpegno zona notte, due poggiosi, con garage al piano terra. Libero.

Valutato 67.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **79.000,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,85/b - Appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio finestrato, ripostiglio cieco, bagno finestrato, bagno cieco, disimpegno zona notte, due poggiosi, con garage al piano terra. Occupato

Valutato 73.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **68.000,00 euro**

Via Giovanni da Cavino,85/b - Appartamento ai piani secondo e terzo, collegati da scala interna, composto da: al piano secondo soggiorno/sala da pranzo, cucina, camera da letto, ripostiglio cieco parte sottoscala, bagno finestrato, disimpegno, due poggiosi; al terzo piano tre locali di cui uno destinato a bagno, serviti da un disimpegno; garage al piano terra. Libero.

Valutato 63.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **79.000,00 euro**

Frazione Cavino - appartamento al piano secondo al civico 1 e garage al piano terra al civico 3, in fabbricato adiacente. L'appartamento fa parte di un complesso condominiale di tre piani fuori terra, al civico 1, e si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, un wc, ripostiglio, poggiosi. Superficie commerciale complessiva mq 105. Il garage fa parte di un complesso condominiale di tre piani fuori terra, al civico 3. Superficie commerciale complessiva mq 21. L'ingresso carrabile

Prezzo Base 87.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **86.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si discostano rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia da - 25% a + 25% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta:	€ 76.000,00 (settantaseimila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 70.000,00



Punto n. 5**- Normativa urbanistica, strumenti attuativi; -**

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "Zona B - Residenziale di urbanizzazione consolidata: ZTO B/81"
-aree di interesse archeologico - agro centuriato - intero territorio comunale - DLgs n° 42/2004, art. 142 lett. m

Art. 71 – Zone "B" e "C1" residenziale di urbanizzazione consolidata

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.
2. **Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 69, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;
3. **Modalità d'intervento:**
 - a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.
4. **Interventi ammessi:**
 - a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 18;
 - b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.
 - c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 66 in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.
5. **Parametri edilizi:** Quelli indicati nel Repertorio Normativo;
6. Per le opere incongrue e gli elementi di degrado come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017 e per le attività produttive in zona impropria di cui all'art. 80, presenti nelle zone B e C1, anche non individuate puntualmente dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 104. Per la riconversione dei volumi esistenti si applicano, in particolare, le indicazioni di cui al comma 6 del medesimo articolo nei limiti del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC).
7. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 130.



Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Punto n. 6
- Allegati; -

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. **N.B.:** L'Atto di compravendita, più volte richiesto all'esecutato, non è stato reso disponibile.
-Richiesta copia al notaio rogante che però risulta aver cessato l'attività.
-Richiesta copia all'archivio notarile ma la pratica è al momento indisponibile causa trasloco

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo
G.E. Dott. Amenduni

Padova, 08 marzo 2024

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo

