

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 253/2020 R.Es.

G.E. Dott.ssa P. Rossi

Causa promossa da

Doalue per Prisma SPV

contro

sig.r.ri [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa P. Rossi, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 18/02/2021 ore 12.05, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,

il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A – (1) provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;
(2) provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

(3) 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 comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

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

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: *intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*

UBICAZIONE: *comune, via, numero civico.*

QUALITÀ: *capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

COMPOSIZIONE: *numero vani, superficie, piano, scala.*

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: *numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale;* - per terreni agricoli: *partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.*

VARIAZIONI CATASTALI: *con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

CONFINI: *se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.*

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: *(eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: *(eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..*

OCCUPAZIONE: *contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di *OMISSIS*, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo per il giorno 11 Ottobre 2021 ore 9.30 presso gli immobili siti in via Padova Bassano al civico 29 nel Comune di Piazzola sul Brenta.

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico di cui si fornisce allegato.

4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] – [REDACTED] e a [REDACTED]

[REDACTED] in quota pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuno.

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- una unità immobiliare **residenziale** identificato su N.C.E.U. al Fig. 49, mappale 325 del Comune di Piazzola Sul Brenta;
- EU ente urbano uso giardino privato di 3are 60ca (al lordo dell'abitazione), Comune di Piazzola Sul Brenta.



Individuazione del bene su Google Maps.

L'intero lotto soggetto a titolo esecutivo è ubicato in via Padova Bassano al civico 29 del Comune di Piazzola sul Brenta.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, rappresenta un immobile autonomo con proprio giardino di pertinenza. Il bene, sito in località Vaccarino, dista dal centro del Comune circa 6,5 Km. Il fabbricato è sito lungo la statale SS47, denominata via Padova Bassano, che collega il Comune di Piazzola sul Brenta al Comune di Limena da cui il bene dista circa 3,8 Km.

Il fabbricato ha una struttura in calcestruzzo e laterizio, con manto di copertura a falde, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Il bene insiste sulla particella 325, foglio 49 del Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta. Esso confina :

- a NORD con altri lotti edificati particelle 344-303, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con con altro lotto edificato particella 320, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con strada pubblica identificata con SS47 (via Padova Bassano), stesso comune, stesso foglio;
- a EST con con altri lotti particelle 207 e 67, altra ditta, stesso comune, stesso foglio.

4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito)

L'unità è costituita da una unità immobiliare residenziale che si è sviluppata in epoche diverse. Il primo impianto è rappresentato dalla porzione di abitazione posta ad ovest, che prospice la strada pubblica e che si sviluppa per due piani fuori terra. La parte di edificio posta ad est è stata realizzata successivamente e si sviluppa su di un solo piano fuori terra.

L'unità è costituita **al piano terra** da una **veranda** in metallo di **MQ. 2,36**, ingresso di **MQ.11,20**, una **locale "cottura"** di **MQ. 6,76** (di altezza 2,05ml), una **sala pranzo di MQ. 18,20**, **quattro stanze** rispettivamente di **MQ.18,20**, **MQ.13,69** e **MQ.10,25** e **MQ. 16,20**, uno **wc** di **MQ. 3,60**, un **corridoio disimpegno** di **MQ. 5,70**, un **atrio** di **MQ. 3,15** ed infine una **centrale termica** con accesso dall'esterno di **MQ. 4,90**; **al piano primo** risulta esservi un **poggiolo a ovest** di **MQ.2,36**, **tre stanze** rispettivamente di **MQ. 7,21**, **MQ. 18,20** e **MQ. 18,20**, un **disimpegno** di **MQ. 2,51** ed un **bagno** di **MQ. 4,11**. **Il giardino è pari a MQ. 163,67**. L'unità è priva di garage.

Nella quasi totalità delle stanze è presente un rivestimento a parete con funzione di coibentante, dello spessore di circa 6cm. Le misure dei locali interni rilevate sono al netto di tale spessore laddove presente.

L'accesso all'unità non risulta particolarmente agevole. L'accesso pedonale avviene direttamente dalla SS47. Non è presente alcun accesso carraio.

Il giardino sul retro confina con mappali di proprietà demaniale. Il confine suddetto è definito catastalmente ma non risulta segnalato da alcuna recinzione atta ad separare la proprietà oggetto di perizia ed i due lotti adiacenti. Sul lotto demaniale è presente un garage in lamiera non autorizzato.

R.G.253/2020 R.Es. - G.E. Dr.ssa P. Rossi

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

La pavimentazione del piano terra, della parte originaria, risulta per lo più omogenea e costituita da piastrelle in marmo tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile; le camere sono finite per la maggior parte con parquet prefinito, entrambi i bagni risultano finiti con piastrelle a pavimento e a parete per tutta l'altezza del locale. Per la parte più recente, posta ad ovest, la pavimentazione degli spazi a giorno sono in piastrelle di forma quadrata posate a correre.

Il riscaldamento è autonomo, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Nella centrale termica sono presenti due caldaie.

I serramenti sono in legno, di qualità mista con vetrocamera e/o con vetro semplice, in alcune è presente la controfinestra in alluminio. Le chiusure sono garantite da persiane di colore marrone scuro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone.

L'unità immobiliare si presenta in uno scarso stato di manutenzione soprattutto per la parte più recente in quanto le murature perimetrali presentano evidenti segni di umidità di risalita. In generale il fabbricato necessita di straordinaria manutenzione per problemi di intonaco in distacco, non è possibile definire lo stato di manutenzione della copertura.

Restano da valutare gli impianti a servizio dell'immobile, se funzionanti e se rispondenti alle normative vigenti.

4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **NON CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

All'unità è pertinenziale un area privata a giardino identificata al catasto Terreni come Ente Urbano.

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.

R.G.253/2020 R.Es. - G.E. Dr.ssa P. Rossi

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

Così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 20/11/2020 Reg. Gen. n.40477, Reg. Part. n. 26014

- Comune di Piazzola sul Brenta (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 49, mappale 325, subalterno -**, Sezione Urbana -

quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]

quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]

Abitazione di tipoeconomico A/3, cl. 2, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 208mq (*), Rendita Euro 588,76 - piano T (*) Totale escluse aree scoperte**: 188 mq

Manca nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita l'ente urbano a giardino sotto identificato:

- Comune di Piazzola sul Brenta (PD) – Catasto Terreni al **Fg. 49, mappale 325**

quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]

quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]

EU superficie di 3are 60ca ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2010 protocollo n.PD0321024 in atti dal 04/11/2010 (n. 29709.1/2010)

4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito)

L'immobile risulta libero.

4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito)

L'immobile è cointestato per ½ ciascuno in regime separazione dei beni rispettivamente a [REDACTED]

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- 1. trascrizione A FAVORE del 2/12/2004 – Reg. Part. 30834, Reg. Gen. 54225 Atto di compravendita** Repertorio 56871/12593 del 23/11/2004 notaio Martini Adriano di Padova.
- 2. Iscrizione CONTRO del 2/12/2004 – Reg. Part. 13565, Reg. Gen. 54226 Ipoteca volontaria** Repertorio 56872/12594 del 23/11/2004 notaio Martini Adriano di Padova.
- 3. trascrizione CONTRO del 20/11/2020 – Reg. Part. 26014, Reg. Gen. 40477 Verbale di pignoramento immobiliare,** Pubblico Ufficiale Giudiziario Trib. Di Padova Rep. 3047/2020 del 30/09/2020.

In data 17/03/2021 e 26/10/2021 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata.

Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] – c.f. [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] in forza di Atto Pubblico di Compravendita Rep. 56871/12593 redatto dal Notaio Adriano martini di Padova, - trascritto il 2/12/2004 ai nn.54225/30834.

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito)

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presentano i lotti è da ritenersi **non conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta di cui segue elenco.

Atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'intero fabbricato residenziale

- **Nulla Osta** per nuova costruzione, Prot. 2810 del 5/6/1956
- **Autorizzazione di Abitabilità** del 10 febbraio 1958
- **Nulla Osta per costruzione di una "adiacenza della parete est"** Prot. 1701 del 29/8/1961
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n.1745 del 20/7/2004 n. Reg. 017580 Prot. n. 7418** a chiusura di domanda in sanatoria presentata in data 31/5/1986 intestata a Bortoletto Erminia
- **Certificato di agibilità** Prot. n. 11085 del 5/11/2004.

4.8 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito)

I beni sono di di proprietà di [REDACTED]

e di [REDACTED]

[REDACTED] in quota pari ad ½ per ciascuno.

4.9 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito)

L'unità abitativa risulta **non conforme** con lo stato urbanistico autorizzato di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate: il locale cottura secondo lo stato autorizzato, risulta comunicante con la parte di abitazione costruita e sanata con la pratica edilizia del 2004. Tale porta di collegamento al momento del sopralluogo risulta murata. Sono infine presenti altre difformità di partizione interna al piano terra nel collegamento cucina-locale cottura ed al piano primo nella dimensione della stanza a nord-ovest oltre che modifiche prospettiche sul lato nord. Anche la scala negli elaborati della sanatoria del 2004 risulta graficamente errata.

Le planimetrie catastali, risalenti al 18 novembre 1976, presentano delle imprecisioni: esse non riportano la veranda e alcune forometrie del prospetto nord.

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Di fatto dunque, alla pratica di sanatoria n.1745 del 20/7/2004 n. Reg. 017580 Prot. n. 7418 non è seguito nessun aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il giardino dell'abitazione non presenta alcuna evidenza fisica in termini di confini sul lato est relativamente ai mappali 207 e 67. Essi infatti risultano di proprietà demaniale.

Seguono le valutazioni economiche sulla regolarizzazione dello stato rilevato:

Pratica edilizia di sanatoria tramite SCIA compreso nuovo accatastamento

- Spese tecniche per pratica SCIA per autorizzazione alla realizzazione della recinzione ad est del mappale 325 e per sanatoria delle difformità interne, comprensive di aggiornamento catastale	€ 5.000,00
- Sanzione amministrativa sanatoria per opere interne	€ 516,00
- Sanzione amministrativa per compatibilità paesaggistica	Minimo € 516,00
TOTALE SPESE TECNICHE	€ 6.032,00
- Spese per realizzazione recinzione verso i mappali ad est di proprietà demaniale	€ 1.000,00
- Spese di ripristino della porta al piano terra	€ 800,00
- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico e idrotermosanitario	€ 1.000,00
- Lavori per adeguamento impianti	NON QUANTIFICABILI
TOTALE SPESE	€ 8.832,00

Totale spese, al netto di IVA 6.300,00€ + accessori di legge.

4.10 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito)

Voce non pertinente.

4.11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E SCOPERTO DI PERTINENZA

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/10/2019 con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE +GARAGE			
ABITAZIONE T-1	196,33	100%	196,33

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Poggiolo	2,36	30% fino a 25mq	0,71
Centrale termica	6,40	30%	1,92
Giardino	163,67mq	10%	16,36
TOTALE			215,32
MQ Totale LOTTO			215,32

4.12 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** per la quota rispettivamente di $\frac{1}{2}$ ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED] – c [REDACTED] di:

- **ABITAZIONE** con terrazza e centrale termica, identificato al catasto fabbricati al **Fg. 49, mappale 325** del Comune di Piazzola sul Brenta, piano T-1;
- **EU** (giardino) identificato al catasto terreni al **Fg. 49 mappale 325** del Comune di Teolo, posto al primo piano sottostrada;

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, “*la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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*”, dall’insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d’asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: sufficiente, il fabbricato necessita di manutenzione ordinaria.

Superficie commerciale:

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..)

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi:

Calcolo della superficie commerciale

LOTTO UNICO	215,32 mq
-------------	-----------

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 215,32.**

4.13 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Poiché in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, considerando l'epoca del fabbricato, si riassumono le caratteristiche dell'involucro e degli impianti riscontrati a servizio dello stesso:

- muri perimetrali dello spessore di 22 cm realizzati in laterizio pieno, intonacati da entrambe le parti
- Gli infissi dell'unità abitativa risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato in legno, alcune con vetrocamera altre con vetro semplice;
- n. 2 Caldaie autonome, terminali di emissione in metallo.

5 CONCLUSIONI

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito)

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 28 Ottobre 2021 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 124.728,40 per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a **Euro 124.700,000** (diconsi euro centoventiquattromilasettecento/00) pari a circa **€/mq 579,14**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in **Euro 124.700,00** per il LOTTO UNICO già detratto degli oneri legati all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (valutati in una percentuale del 15%), di seguito elencati:

Valore LOTTO – (215,32 mq x 858,53€/mq)	€ 184.858,68
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	<i>-15%</i>

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

<i>per spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica ecc</i>	-€ 7.800,00
<i>Sanzione amministrativa</i>	-€ 1.032,00
<i>per lo stato d'uso e di manutenzione</i>	-15,00%
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
	VALORE DI STIMA € 124.728,40
	VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 124.700,00

5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **124.700,00** (diconsi Euro centoventiquattromilasettecento/00).

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione ed i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Cadoneghe il 28/10/2021

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Relazione fotografica
Allegato 2	Documentazione comunale
Allegato 3	Documentazione catastale
Allegato 4	Ispezione ipotecaria
Allegato 5	Atto di Provenienza

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO.....	1
2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A.1 del Quesito).....	3
3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A.2 del Quesito).....	3
4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito).....	3
4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito).....	5
4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito).....	6
4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito).....	7
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	7
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	8
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	8
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	9
4.8 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	9
4.9 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	9
4.10 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	10
4.11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E SCOPERTO DI PERTINENZA.....	10
4.12 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	11
4.13 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
5 CONCLUSIONI.....	12
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.l del Quesito).....	12

R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



R.G.253/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa P. Rossi

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu