



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
Fascicolo n. 1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

data dell'udienza

[REDACTED]

Il CTU  
Geom. Giuseppe Polignano





Pagina intenzionalmente bianca



## Sommario generale

Fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima  
Fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento  
Fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica

3

## Sommario del fascicolo 1/3 \_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione .....	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	12
5. Formalità pregiudizievoli .....	12
6. Regolarità edilizia .....	13
7. Valutazione .....	16
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO.....	21
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE.....	25

N.B.  
Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.





Pagina intenzionalmente bianca



## Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Micol Sabino, con ordinanza del 12.01.2023, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

In data 10.02.2023 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 1. Idoneità della documentazione QUESITO

*Provveda l'esperto 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;*

6

### SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED] spa con l'avv. [REDACTED] contro [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare interessa due unità immobiliari a destinazione residenziale, dotate entrambe di autorimessa esclusiva, site in Comune di [REDACTED]

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del [REDACTED]
- II. Atto di mutuo fondiario, allegato all'iscrizione a ruolo, a firma del Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- III. Atto di precetto allegato all'iscrizione a ruolo, notificato alle parti in data [REDACTED]
- IV. Atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] notificato alla parte in data [REDACTED]
- V. Istanza di vendita del [REDACTED]
- VI. Nota di trascrizione in forza di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova [REDACTED] trascritto presso la [REDACTED] con presentazione [REDACTED] 21;
- VII. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del [REDACTED] con aggiornamento ipotecario al [REDACTED] e catastale al [REDACTED] comprensiva delle mappe catastali, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte esecutata nella quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;
- VIII. Istanza di visibilità del [REDACTED] da parte [REDACTED] per la parte esecutata;



- IX. Ricorso di opposizione all'esecuzione del [REDACTED] a firma degli [REDACTED] e [REDACTED]
- X. Visto del 02.04.2022 da parte del GE sul ricorso e contestuale fissazione dell'udienza in data [REDACTED]
- XI. Richiesta di visibilità del fascicolo del [REDACTED] da parte degli [REDACTED] fa per la sig.ra [REDACTED] in qualità di fidejussore del credito;
- XII. Memoria di replica [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- XIII. Memoria di replica degli [REDACTED] e [REDACTED] a favore di parte eseguita da [REDACTED]
- XIV. Memoria di replica dell [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- XV. Verbale d'udienza del [REDACTED]
- XVI. Rinuncia al mandato da parte dell [REDACTED] procuratrice di parte eseguita, in data [REDACTED]
- XVII. Rinuncia al mandato da parte dell [REDACTED] co-procuratrice di parte eseguita, in data [REDACTED]
- XVIII. Istanza per fissazione di udienza ex art. 569 cpc a firma dell [REDACTED] del [REDACTED]
- XIX. Decreto di sostituzione del GE del [REDACTED] mediante il quale il GE dott.ssa Micol Sabino veniva sostituito dal GE dott.ssa Paola Rossi;
- XX. Rinvio del [REDACTED] dell'udienza dal [REDACTED] vista la nuova assegnazione al GE dott.ssa Paola Rossi;
- XXI. Verbale di primo accesso del [REDACTED] depositato in data [REDACTED] a firma del Custode Giudiziale [REDACTED] completo di documentazione fotografica.

Agli atti di causa non risulta allegato:

*copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] che si allega alla presente relazione.*

## 2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

*Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;*



## SVOLGIMENTO DEL QUESITO

A seguito di comunicazione di sopralluogo in data [REDACTED] Custode Giudiziale, avisava lo scrivente e le parti esegutate della fissazione della data del sopralluogo agli immobili.

Il sopralluogo si svolgeva regolarmente in data 15.02.2023, alla presenza del Custode Giudiziale e del sig. [REDACTED] alle ore 13.30 e, successivamente della sig.ra [REDACTED] in sede di sopralluogo al secondo compendio immobiliare.

8

### 3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

*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:*

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

## SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa due distinti alloggi.

La prima unità immobiliare a destinazione residenziale, dotata di posto auto coperto, sita in Comune di Vigonza (PD), Via Vivaldi, 12. LOTTO UNO.

La seconda unità immobiliare a destinazione residenziale, dotata di autorimessa esclusiva, sita in Comune di Vigonza (PD), Via Vivaldi, 12/A. LOTTO DUE.

L'edificio di interesse è situato in località "Peraga", nella zona centrale di Vigonza, in uno dei quartieri di maggior qualità della zona, caratterizzato da pregevoli villette, comodissimo alla Polisportiva del Comune, nonché al rinomato "Castello dei Da Peraga", che, in epoca recentissima, ha subito una riqualificazione generale con la delocalizzazione di alcuni uffici dalla sede municipale. La posizione è inoltre ricca di tutti i servizi, quali la scuola d'infanzia, le scuole primarie, la farmacia, la parrocchia con il suo centro parrocchiale, bar e ristoranti, solamente supermercati ed ipermercati non sono nelle immediate vicinanze,





ma sono comunque comodamente raggiungibili tramite le principali viabilità che dipartono verso Vigonza, Cadoneghe e poi verso Padova.




L'edificio, una bifamiliare a livelli sfalsati risalente agli anni ottanta, presenta verosimilmente fondazione a platea con struttura in elevazione in muratura pesante, solai piani in laterocemento e copertura in legno a falde con manto in coppi.


Le unità sono allibrate al censo come segue:

### LOTTO UNO

#### CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Vigonza (PD)

- Foglio 16 particella 1514 subalterno 5, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8,5 - superficie catastale totale mq. 231 - totale escluse aree scoperte mq. 227, rendita euro 1'097,47;
- Foglio 16 particella 1514 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14 - superficie catastale totale mq. 14, rendita euro 21,69.

Beni immobili in capo a   
per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni ed a   
 per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei  
beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai  
nn.ri 

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA'

La porzione sud della bifamiliare ha accesso dalla Via Vivaldi, all'altezza del civico 12, mediante cancello pedonale e cancello carraio dai quali dipartono vialetti in porfido a mosaico ad opera incerta, materiale utilizzato anche per i portici e il marciapiedi che circonda l'intera unità.

Un portoncino di sicurezza si apre su un piccolo ingresso che distribuisce la zona giorno. Mediante due gradini si arriva a un modesto disimpegno che separa il servizio igienico del piano dalla cucina abitabile, dotata di un ampio caminetto, e dalla quale si esce nel giardino retrostante l'abitazione. A completamento della zona giorno vi è un locale arioso, costituente il soggiorno e collegato all'ingresso mediante un'ampia apertura ornata da un arco, alla cucina mediante due gradini, e all'esterno mediante portafinestra. Proprio a fianco di quest'ultima, si trova il vano scale in cotto che conduce al livello superiore e che si apre direttamente su un salottino mansardato dal quale un modesto disimpegno distribuisce le tre camere da letto e il servizio igienico del livello. Dalla stanza singola, inoltre, si accede a un terrazzino che affaccia a nord - ovest sullo scoperto destinato a giardino.

Proseguendo dal vano scale, si scende al livello interrato dove trovano posto un'ampia cantina allo stato di grezzo avanzato e il locale tecnico con lavanderia.



A completamento dell'unità, esternamente al soggiorno, si trova un portico destinato a posto auto. Le finiture dell'unità sono di pregio, le pavimentazioni del piano terra, tutte, sono in cotto, mentre il livello superiore è pavimentato in prefinito di legno chiaro che riprendono il colore delle travi e dei travetti del tetto in legno, ad eccezione del servizio igienico pavimentato e rivestito in monocottura. Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, gli esterni costituiti da scuri alla veneta in legno ed interposte inferriate in ferro battuto al piano terra. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti primari, quali elettrico, idraulico e termosanitario, sembrerebbero risalire all'epoca di ristrutturazione. Sono inoltre presenti l'impianto di videocitofono e l'impianto di allarme volumetrico.

Lo scoperto destinato parte a giardino e parte a spazi di manovra, sarebbe in comune con l'altra unità abitativa, tuttavia è stato fisicamente suddiviso mediante rete metallica ora adornata da un'alta siepe.

Lo stato di conservazione, di uso e manutenzione complessivo dell'unità risulta molto buono.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

10

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da [REDACTED]

#### CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 16: mappale 540, mappale 543, mappale 564, mappale 560.

Dell'abitazione da nord in giro orario foglio 16 mappale 1514 piano terra: subalterno 7 b.c.n.c., subalterno 4, subalterno 6; piano primo: subalterno 4, oggetto su sub. 7 b.c.n.c.

Dell'autorimessa da nord in giro orario foglio 16 mappale 1514 piano terra: subalterno 7 b.c.n.c., subalterno 5.

#### LOTTO DUE

##### CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Vigonza (PD)

- Foglio 16 particella 1514 subalterno 4, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8 - superficie catastale totale mq. 229 - totale escluse aree scoperte mq. 224, rendita euro 1'032,91;
- Foglio 16 particella 1514 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 38 - superficie catastale totale mq. 44, rendita euro 70,65.

Beni immobili in capo a [REDACTED]  
per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni ed a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei  
beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai  
nn.ri [REDACTED]



## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

La seconda porzione di bifamiliare si posiziona a nord rispetto all'impianto edificatorio e ha accesso pedonale all'altezza del civico 12/A, lungo una viabilità solo pedonale perpendicolare alla principale, mentre il cancello carraio si apre su Via Vivaldi e da qui diparte un lungo viale pavimentato in porfido con posa a mosaico incerto che conduce prima all'autorimessa e poi al portico ove si trova il portoncino di sicurezza dell'ingresso. Il vano è connesso direttamente al soggiorno, che si apre anch'esso sotto il portico mediante un'ampia porta finestra, contrapposta si trova una seconda porta finestra che conduce al giardino sul retro. Collegata al locale mediante un passaggio dotato di arco si trova l'ampia cucina, dalla quale si accede a un corridoio che distribuisce, prima, l'ingresso già descritto, poi il servizio igienico del piano. Si rileva come questi ultimi vani descritti realizzino l'altezza di soli ml. 2,20 non raggiungendo i requisiti minimi previsti per i locali abitabili. Di tale aspetto si terrà conto in sede di stima.

Dallo stesso disimpegno si giunge al vano scale che porta al livello superiore, la zona notte, ove un corridoio distribuisce una camera singola, una camera matrimoniale e un servizio igienico, oltre alla stanza da letto padronale con servizio igienico privato. Dalla camera di maggiori dimensioni si accede inoltre alla terrazza affacciata a nord - ovest.

Mediante la stessa scala si scende al livello seminterrato dove si trova la cantina e, nel sottoscala, una cassaforte - caveau con porta corazzata a tutt'altezza.

Il disimpegno già indicato, conduce infine all'ultimo vano dell'abitazione. Mediante un portoncino blindato si accede a un'autorimessa di grandi dimensioni, ove trova posto anche la zona lavanderia, collegata all'esterno da un portone sezionale motorizzato.


Anche in questo caso le finiture sono di buona qualità, la zona giorno è pavimentata in monocottura, il vano scale e parte del disimpegno in cotto. Al livello superiore si trova un laminato effetto legno; solamente i due servizi igienici di questo livello presentano pavimentazioni e rivestimenti tipici degli anni ottanta, anche la scala che scende all'interrato e la cantina presentano ceramiche dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono gli stessi dell'altra unità con telaio in legno, doppio vetro e scuri alla veneta in legno con interposte inferriate al piano terra, porte interne in legno tamburato.

Gli impianti primari, quali elettrico, idraulico e termosantario, sembrerebbero risalire all'epoca di ristrutturazione. Sono inoltre presenti l'impianto di videocitofono e di condizionamento dell'aria con split posizionati nelle camere matrimoniali.

Lo scoperto destinato parte a giardino e parte a spazi di manovra, sarebbe in comune con l'altra unità abitativa, tuttavia è stato fisicamente suddiviso mediante rete metallica ora adornata da un'alta siepe.

Lo stato di conservazione, di uso e manutenzione complessivo dell'unità risulta molto buono.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da 



## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 16: mappale 540, mappale 543, mappale 564, mappale 560.

Dell'abitazione da nord in giro orario foglio 16 mappale 1514 piano terra: subalterno 7 b.c.n.c., subalterno 5, subalterno 2; piano primo: aggetto su sub. 7 b.c.n.c., subalterno 5.

Dell'autorimessa da nord in giro orario foglio 16 mappale 1514 piano terra: subalterno 7 b.c.n.c., subalterno 4.

12

In termini di classificazione urbanistica la particella 1514 del foglio 16, su cui insiste il fabbricato, per il IV Settore - Gestione del Territorio della Città di Vigonza, ricade in ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA C/073 - ATO 2.

#### 4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

##### QUESITO

- *il regime patrimoniali 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;*

##### SVOLGIMENTO DEL QUESITO

##### REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto e al momento del pignoramento, [REDACTED] parte esecutata, risultavano coniugati con terzi in regime di separazione dei beni.

##### VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.

#### 5. Formalità pregiudizievoli

##### QUESITO

- *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 e 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;*



## SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 26.04.2023:

### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri [redacted] a favore di [redacted] [redacted] gravante gli immobili siti in Comune di Vigonza (PD) catastalmente censiti al foglio 16 mappale 558 subalterni 1 e 2, nonché l'ente urbano censito al foglio 16 mappale 558, identificativi precedenti degli immobili oggetto di pignoramento;

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova (PD) [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 10.12.2021 ai nn. [redacted] [redacted] gravante gli immobili siti in Comune di Vigonza (PD) catastalmente censiti al foglio 16 mappale 1514 subalterni 5, 6, 2 e 4, immobili oggetto di pignoramento.

Dal [redacted] presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono l'immobile in oggetto.

## 6. Regolarità edilizia QUESITO

- 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;
- 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;
- 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;*

## SVOLGIMENTO DEL QUESITO

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Vigonza (PD) in data [redacted] mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data [redacted]
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari [redacted]

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Vigonza (PD) risultano depositate, per quanto riguarda l'edificio in cui è inserita l'unità residenziale:

- Concessione Edilizia [redacted] a nome di [redacted] e [redacted] per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare e relativi progetti;
- Autorizzazione di abitabilità prot.n. [redacted]
- Concessione n. [redacted] per ristrutturazione residenziale di edificio unifamiliare per chiusura portico e relativi progetti;
- Permesso di costruire n. [redacted] per l'ampliamento e la ristrutturazione di fabbricato residenziale con il ricavo di una nuova unità abitativa e relativi progetti;
- Permesso di costruire a sanatoria n. [redacted] per variante in sanatoria al PdC [redacted] per ampliamento dell'interrato e del portico con modifiche forometriche e prospettiche e completamento delle opere, completo dei relativi progetti;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità [redacted]
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità [redacted]





## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il IV Settore - Gestione del Territorio della Città di Vigonza, visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni delle Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.lgs. n. 49/2010, adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022, regime di salvaguardia in vigore dal 05.02.2022; visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 16.02.2009; visto il Piano di Assetto del Territorio, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011 e successiva Variante 1 approvata con delibera di C.C. n. 57 del 30.09.2019 e variante 2 approvata con Delibera di C.C. n. 60 del 30.11.2022; visto il Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 28.10.2011, vigente dal 24.11.2011 e successive varianti, il Capo Settore Gestione del Territorio certifica che l'area censita al foglio 16 mappale 1514 ricade:

Da P.A.T. vigente:

- Tav. B1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (P.A.T. VAR. 2): "Vincolo Paesaggistico - D.Lgs 42/2004 Corsi d'acqua", normato dall'art. 5.2.1 delle N.T. del P.A.T.
- Tav. B2 Carta delle invarianti: "Nessuna invariante"
- Tav. B3 Carta delle fragilità: "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", normate dall'art. 7.1 delle N.T. del P.A.T.
- Tav. B4 Carta della trasformabilità: "Aree di urbanizzazione consolidata", normata dall'art. 11.2.1 e 11.3 delle N.T. del P.A.T.

Da P.I. vigente:

- Vincoli tutele usi e procedure (Var. 21) - P.I. Var. 19 - in regime di salvaguardia: "Vincolo paesaggistico - D.Lgs 42/2004 Corsi d'acqua", normato dall'art. 44 delle N.T.O. del P.I.; "Zona residenziale estensiva C/073 - ATO 2", normata dall'art. 25 delle N.T.O. del P.I.
- Siti sensibili (Var. 21) - P.I. Var. 19 - in regime di salvaguardia: "Aree non funzionalmente collegate ai siti sensibili", normate dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.
- Vigonza 2050 (Var. 21) - P.I. Var. 19 - in regime di salvaguardia: "Tessuto residenziale da preservare TR1", normato dall'art. 21 delle N.T.O. del P.I.

Da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in regime di salvaguardia: "Ricadente in nessuna classe di pericolosità idraulica", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.; "Ricadente in nessuna classe di rischio idraulico", normata dalle N.T.A. del P.G.R.A.

## VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 16.07.2009 ed in data 05.05.2006, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.



## 7. Valutazione QUESITO

- 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;
- 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'espresso è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto: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.

### SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'aprile 2023;





- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2022 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

## LOTTO UNO

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Vivaldi, 12 - Vigonza (PD)

Foglio 16	mappale 1514 sub. 5	villino (cat. A/7)		
<b>Abitazione</b>				
<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Ingresso	mq.	11,01	100%	11,01
Soggiorno	mq.	39,74	100%	39,74
Cucina	mq.	36,15	100%	36,15
Servizio Igienico	mq.	4,13	100%	4,13
Disimpegno	mq.	1,63	100%	1,63
Vano scale	mq.	6,42	100%	6,42
Portico	mq.	10,48	30%	3,14
<i>Piano Primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Camera	mq.	19,61	100%	19,61
Camera	mq.	19,61	100%	19,61
Camera	mq.	12,55	100%	12,55
Mansarda	mq.	22,20	75%	16,65
Servizio Igienico	mq.	9,63	100%	9,63
Disimpegno	mq.	4,00	100%	4,00
Terrazza	mq.	3,69	30%	1,11
<i>Piano interrato</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Cantina	mq.	55,54	50%	27,77
Disbrigo e vano tecnico	mq.	4,34	50%	2,17
<i>Scoperto comune conteggiato nella quota di 1/2</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Corte di competenza	mq.	480,00	2%	9,60
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>224,92</b>

Foglio 16	mappale 1514 sub. 6	autorimessa (cat. C/6)		
<b>Autorimessa</b>				
<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Autorimessa	mq.	11,47	100%	11,47
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>11,47</b>



VALUTAZIONI: LOTTO UNO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Abitazione	224,92	€	1.400,00	=	€	314.888,00
Autorimessa	11,47	€	620,00	=	€	7.111,40
	<b>Valore complessivo immobili</b>				€	<b>321.999,40</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore complessivo
€ 321.999,40	-10%	-€ 32.199,94	€ 289.799,46

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 289'000,00 (euro duecentoottantanovemila,00)**.



**LOTTO DUE**

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adotta il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Vivaldi, 12/A - Vigonza (PD)

<b>Foglio 16</b>	<b>mappale 1514 sub. 4</b>	<b>villino (cat. A/7)</b>		
<b>Abitazione</b>				
<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soggiorno	mq.	34,10	100%	34,10
Dispensa	mq.	31,86	50%	15,93
Disbrigo	mq.	12,44	50%	6,22
Ripostiglio - Servizio Igienico	mq.	13,07	50%	6,54
Disimpegno	mq.	7,68	50%	3,84
Cantina	mq.	15,16	50%	7,58
Portico	mq.	13,95	30%	4,19
<i>Piano Primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Camera	mq.	31,93	100%	31,93
Servizio Igienico	mq.	14,22	100%	14,22
Corridoio	mq.	9,15	100%	9,15
Vano scale	mq.	11,88	100%	11,88
Camera	mq.	15,15	100%	15,15
Camera	mq.	14,76	100%	14,76
Servizio Igienico	mq.	9,62	100%	9,62
Terrazza	mq.	4,80	30%	1,44
<i>Scoperto comune conteggiato nella quota di 1/2</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Corte di competenza	mq.	480,00	2%	9,60
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>196,14</b>

<b>Foglio 16</b>	<b>mappale 1514 sub. 2</b>	<b>autorimessa (cat. C/6)</b>		
<b>Autorimessa</b>				
<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Autorimessa	mq.	46,32	100%	46,32
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>mq.</b>		<b>46,32</b>

**VALUTAZIONI: LOTTO DUE**

**VALUTAZIONE LOTTO DUE**

	<b>Superficie</b>		<b>euro/mq</b>	=	€	<b>Valori</b>
Abitazione	196,14	€	1.400,00	=	€	274.596,00
Autorimessa	46,32	€	620,00	=	€	28.718,40
	<b>Valore complessivo immobili</b>				€	<b>303.314,40</b>

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.



## ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

## ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore complessivo
€ 303.314,40	-10%	-€ 30.331,44	€ 272.982,96

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

## IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO DUE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 272'000,00 (euro duecentosettantaduemila,00)**.

## A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si pregia riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il ventisei aprile duemilaventitre

Geom. Giuseppe Polignano

