

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

████████████████████
contro
████████████████████

n° 213/20 R.G. Es.

Giudice dott.ssa Micol Sabino

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Daila Canevari

Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail daila.canevari@9hstudio.it

PAGINA VUOTA

SOMMARIO

PREMESSA	5
1. VERIFICHE DOCUMENTALI	6
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c	6
1.2 Titoli di provenienza	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI	7
2.1 Identificazione catastale e confini	7
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatamento	8
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale	9
2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura ..	9
2.6 Conformità urbanistica.....	9
2.7 Caratteristiche degli immobili	11
3. STIMA DEGLI IMMOBILI	15
3.1 Criteri di stima	15
3.2 Stato di occupazione degli immobili.....	15
3.3 Stima.....	16
4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)	19
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	19
5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza	19
Servizio Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa.....	19
Iscrizioni contro	19
Trascrizioni contro	19
6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI	20
7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI	20

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Con comunicazione del 05.01.2021, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Micol Sabino, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 213/20** R.G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 22.01.2021 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

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

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

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Cittadella PD

Fg. 29 - mapp. 1518 - sub. 6 gr mapp. 1516

A/3 - cons: 6,5 vani - via Esperanto n. 56 - P: T-1

(ex Sez. B - fg. 19 - mapp. 346 sub. 6 gr mapp. 353)

Catasto terreni - Comune di Cittadella PD

Fg. 29 - mapp. 1516 - Ente Urbano - cons. 01 are 40 ca

(ex Fg. 29 - mapp. 797)

Ubicazione:

Cittadella PD, quartiere 'Borgo Vicenza' - via Esperanto n. 70

Qualità dei beni:

Porzione casa a schiera da ristrutturare con cortile esclusivo;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 22.01.2021:
- Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio dott.ssa Maria Gabriella Ronca: - Atto di compravendita (n. 1) - Atto di cessione diritti (n. 1);
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali e per le ricerche di planimetrie storiche di primo impianto:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione

- necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- ricerca presso archivi storici di mappe catastali storiche ai fini della legittimazione urbanistica in assenza di pratiche edilizie per vetustà del fabbricato;
- in data 08.05.2021:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione notarile della Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 06.10.2020.

Detta documentazione risulta completa.

1.2 Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio MARIA GABRIELLA RONCA di Cittadella, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 11.04.2002, rep.n. 26114 racc.n. 4843, registrato a Cittadella al n. 489 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa il 15.04.2002 ai nn. 3712/2700;
- **Atto di Cessione di diritti**, redatto dal notaio MARIA GABRIELLA RONCA di Cittadella, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 23.06.2009, rep.n. 40493 racc.n. 9705, registrato a Cittadella al n. 1545 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa il 26.06.2009 ai nn. 6003/3744;

In virtù dei succitati atti il signor ██████████ **dichiarato essere coniugato in paese estero che prevede regime di separazione dei beni, ha acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, unitamente al diritto di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.c., *"compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù e parti comuni [...] ivi compreso il terreno coperto sul quale insiste l'intero fabbricato a schiera di cui è parte la porzione in oggetto"*.

(allegato 'B' - Titoli di provenienza)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti da una unità immobiliare residenziale indipendente in complesso a schiera risalente ad inizio del 1900 , di tipo economico, sviluppato su piano terra e primo, accostato su due lati, con giardino di proprietà esclusiva.

Gli immobili sono ubicati a Cittadella, quartiere 'Borgo Vicenza', in via Esperanto n. 70 (al catasto e negli atti è indicato il civico 56).

2.1 Identificazione catastale e confini

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

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

Diritto colpito: proprietà per 1\1

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Cittadella PD

Fg. 29 - mapp. 1518 - sub. 6 gr mapp. 1516

A/3 - cons: 6,5 vani - via Esperanto n. 56 - P: T-1

(ex Sez. B - fg. 19 - mapp. 346 sub. 6 gr mapp. 353)

Catasto terreni - Comune di Cittadella PD

Fg. 29 - mapp. 1516 - Ente Urbano - cons. 01 are 40 ca

(ex Fg. 29 - mapp. 797)

Attuali risultanze catastali

- In data 14/07/2015 il catasto fabbricati ha effettuato una variazione d'ufficio n. 84/2015 con cui l'identificativo Sez. B - fg. 19 - mapp. 346 sub. 6 gr mapp. 353 è divenuto fg. 29 - mapp. 1518 - sub. 6 gr mapp. 1516;

- In data 27/08/2010 il catasto terreni ha effettuato una variazione d'ufficio n. 14218.1/2021 con cui l'identificativo fg. 29 - mapp. 797 è divenuto fg. 29 - mapp. 1516;

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Cittadella (PD)

Fg. 29 - part. 1518 - sub. 6 gr part. 1516 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 111 mq - totale escluse aree scoperte 110 mq - rendita € 688,18 - via Esperanto n. 56 - P: T-1

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

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] nato [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 162/324**

- [REDACTED] nato [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 Registrazione: CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 84/2015);

Cortile esclusivo

Catasto Terreni - Comune di Cittadella (PD)

Fg. 29 - part. 1516 - ENTE URBANO - sup. 01 are 40 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/08/2010 protocollo n. PD0234574 in atti dal 27/08/2010 (n. 14218.1/2010);

il fabbricato a schiera sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Cittadella (PD)

Fg. 29 - part. 1518 - ENTE URBANO - sup. 07 are 90 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/08/2010 protocollo n. PD0234583 in atti dal 27/08/2010 (n. 14220.1/2010)

Confini del lotto (C.T. fg. 29 part. 1518):

nord: part. 650 - 649 (lotti ineditati di altra proprietà)
sud: part. 1511 - 1512 - 1513 - 1514 - 1515 - 1517 (cortili di altra proprietà)
part. 1516 (cortile di pertinenza esclusiva oggetto di esecuzione)
ovest: via Esperanto (strada pubblica)
est: part. 1502 (lotto edificato di altra proprietà)

Confini del cortile esclusivo (C.T. fg. 29 part. 1516):

nord: part. 1518 (appartamento oggetto di esecuzione - edificio a schiera)
sud: part. 578 (lotto edificato di altra proprietà)
ovest: part. 1515 (cortile di altra proprietà)
est: part. 1517 (cortile di altra proprietà)

Confini dell'abitazione (C.T. fg. 29 part. 1518-sub 6):

nord: distacco su part. 1518 (scoperto comune)
sud: distacco su part. 1516 (giardino di proprietà)
ovest: part. 1518 – sub non identificato (altra u.i. altra ditta)
est: part. 1518 – sub non identificato (altra u.i. altra ditta)

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

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

2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente agli immobili in oggetto si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento **differisce lievemente rispetto allo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo**, essendo stato riscontrato un servizio igienico nel locale "ripostiglio" del piano terra. Sotto il profilo catastale si tratta di difformità irrilevante, in quanto non incide sui parametri catastali funzionali alla determinazione della rendita e non implica la necessità di un aggiornamento della planimetria.

Si rileva invece una incongruenza di diverso rilievo rispetto a quello che è da intendersi come stato legittimo dell'immobile: nella fattispecie la planimetria catastale attuale (aggiornamento con denuncia di variazione del 31.03.1994), riporta l'indicazione di "veranda", rappresentata come locale chiuso, in corrispondenza della loggia di ingresso dal giardino. Ciò è coerente con lo stato attuale dei luoghi, ma, come si approfondirà nel successivo paragrafo dedicato alla conformità urbanistica, si ritiene che tale veranda, per quanto di fattura estremamente datata, non sia riconducibile all'impianto originale del fabbricato e che non sia possibile considerarla legittima in assenza di titolo.

Pertanto la planimetria riporta fedelmente lo stato di fatto ma, dato che, come si chiarirà più avanti, si ritiene che tale manufatto sia da rimuovere, si renderà necessario un aggiornamento catastale che elimini l'indicazione della veranda contestualmente all'intervento di ripristino che restituirà una loggia di ingresso esterna, come all'origine.

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

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

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

- [REDACTED] nato [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
Diritto reale: **diritto di proprietà per 1/1**

Nell'atto di acquisto degli immobili il debitore ha dichiarato essere coniugato in paese straniero ove vige regime di separazione dei beni. Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

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

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

2.6 Conformità urbanistica

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

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Cittadella, l'area in oggetto ricade in 'Zona residenziale urbana B1\025 - Art. 101'.

Titoli abilitativi reperiti

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

- **"Autorizzazione n. 207"**, prot.n. 12816 del 22.06.1988, rilasciata in data 22.07.1988, intestata alla sig.ra [REDACTED] per eseguire *"lavori di ripassatura del tetto e sostituzione delle grondaie"*;

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativi all'edificazione del fabbricato, tuttavia, data l'inequivocabile vetusta del complesso edilizio, la scrivente ha esperito approfondimenti storici su base cartografica verificando che il fabbricato, eretto dall'Istituto Autonomo Case Popolari, risulta

rappresentato in mappa con il medesimo sedime attuale già nella mappa catastale di primo impianto del comune di Cittadella, databile ai primi anni del 1900 (tra il 1901 e il 1910) .

Anche la cartografia del primo Piano Regolatore di Cittadella, istituito nel 1942, rappresenta il fabbricato a schiera e le sue pertinenze nelle stesse geometrie constatabili ad oggi.

Il complesso risale dunque senza dubbio ai primissimi anni del secolo scorso, certamente ad epoca antecedente all'istituzione su questo territorio di PRG e all'introduzione dell'obbligatorietà di un titolo urbanistico autorizzativo da parte dell'amministrazione comunale; circostanza confermato in forma scritta anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella.

Agibilità

In relazione all'immobile in oggetto non risulta sia mai stato né rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità\agibilità, senza che ciò costituisca una irregolarità urbanistica, dato che il fabbricato risale ad epoca antecedente all'introduzione dell'obbligatorietà di tale provvedimento, e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato.

Si tratta pertanto di immobili considerati agibili, ma non dotati di "Certificato di Agibilità", in quanto realizzati in epoca precedente all'obbligatorietà.

Tuttavia si ritiene, come verrà meglio esposto in seguito, che l'utilizzo dell'immobile non possa prescindere da un consistente intervento di manutenzione straordinaria e di risanamento, se non di ristrutturazione vera e propria, che potrebbe comportare la richiesta di un nuovo certificato di agibilità.

Conformità urbanistica

Dall'esame visivo del fabbricato si evince chiaramente come lo stesso si sia conservato praticamente inalterato, non solo nella struttura e nella forma, conservando impianto e volumetria, ma addirittura in larga parte delle finiture, dai serramenti interni ed esterni, alle pavimentazioni, ai parapetti in ferro. Che sono chiaramente riconducibili all'epoca di costruzione.

Non disponendo il fabbricato di titoli edilizi, come approfondito nel paragrafo precedente, la scrivente ha desunto le proprie valutazioni in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile attenendosi all' comma 1 bis e dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, confrontando lo stato di fatto **rilevato con le informazioni catastali di primo impianto, ovvero sia planimetria catastale di primo impianto visionata presso gli Uffici del catasto di Padova , Busta Partita di Provenienza n° 2409.**

Detta planimetria corrisponde totalmente a quella dell'ultimo aggiornamento effettuato nel 1994, con la sola eccezione che l'impianto originale non identifica la presenza della veranda in corrispondenza della loggia di ingresso dal giardino.

Si rileva dunque una difformità tra lo stato dei luoghi e quello che è da intendersi come stato legittimo dell'immobile, ovvero sia quanto raffigurato nella planimetria catastale di primo impianto, in quanto tale elaborato non contempla l'esistenza della suddetta veranda.

Tale difformità, nonostante la modestia della veranda, costituisce **abuso edilizio di tipo "rilevante" per intervento di ristrutturazione comportante aumento volumetrico realizzato in assenza di previsto permesso di costruire (fattispecie di cui all'art. 33 D.P.R. 380/2001).**

Trattasi di abuso non sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, sia in quanto il lotto edificato non dispone di ulteriore cubatura esprimibile sia per carenza di distanza del volume della veranda rispetto ai confini.

E quindi da prevedere la rimozione della veranda e il ripristino dello stato originario; si ritiene che il costo della rimozione, data la minima consistenza del manufatto in ferro e vetro, sia trascurabile e comunque sia da intendersi assorbito all'interno delle valutazioni sul valore dell'immobile che terrà conto della necessità di interventi edilizi di ristrutturazione.

La scrivente ritiene pertanto che l'immobile debba essere considerato **urbanisticamente legittimo nel suo complesso, pur in assenza di un titolo autorizzativo precedente, ai sensi dell'Art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001**, ma che sia comunque presente un abuso edilizio non sanabile per il quale è da preveder il ripristino.

(la documentazione citata forma **l' Allegato 'D' - Documentazione reperita ai fini della verifica della legittimità urbanistica**)

2.7 Caratteristiche degli immobili

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Cittadella, in via Esperanto n. 70, in una zona semi-periferica di Cittadella, storicamente consolidata come zona residenziale, nota come quartiere 'Borgo Vicenza' a circa 700 m dalla cinta muraria storica che circonda il nucleo urbano antico, a ridosso della tangenziale di Cittadella, a circa 30 km da Padova. Il tessuto urbano della zona specifica si è sviluppato prevalentemente tra il primo e il secondo dopoguerra, con una densità media, la maggior parte degli edifici è di tipo residenziale e risale agli anni '50, prevalentemente di tipo monofamiliare o plurifamiliare. La zona presenta ottima accessibilità, il quartiere è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano.

Il fabbricato a schiera si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Cittadella, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento ad una relativa vicinanza al Centro storico, alla viabilità ed alla dotazione di servizi; si previsa che comunque non si tratta di una zona di prestigio e il mercato immobiliare è di tipo prevalentemente economico data la tipologia dell'edificato esistente.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il compendio immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è costituito da un appartamento su due piani fuori terra inserito in un edificio di tipologia a schiera che ospita 6 ulteriori unità, ciascuna dotata di ampio cortile interno privato; l'edificio è stato realizzato agli inizi del secolo scorso dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari e sorge in una lottizzazione della stessa epoca dove sono stati realizzati diversi edifici della stessa tipologia.

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Esperanto, attraverso uno scoperto carrabile comune (mapp. 1518), non recintato verso la strada pubblica, pavimentato in terra battuta e ghiaia con marciapiedi in cemento. In corrispondenza dello scoperto comune sono presenti un box auto prefabbricato di altra proprietà, ed un fabbricato fatiscente in muratura di piccole dimensioni, in origine presumibilmente ad uso condominiale, attualmente reso non più utilizzabile.

L'edificio presenta pareti portanti in mattoni pieni, solaio intermedio e solaio di copertura in legno, con copertura a due falde e manto in coppi di laterizio; all'esterno i fronti del piano terra sono in muratura di mattoni di laterizio faccia a vista, mentre il piano primo presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'esterno del complesso è in condizioni appena sufficienti, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico edilizio sono di fattura molto povera e riconducibili agli anni di costruzione dell'edificio, l'aspetto generale e la qualità delle finiture sono decisamente essenziali e denotano nell'insieme un significativo grado di vetustà ed obsolescenza.

L'immobile non risulta essere stato rinnovato di recente, se non per interventi eterogenei eseguiti dai singoli proprietari limitatamente alle porzioni di loro proprietà con criteri di economia e senza omogeneità rispetto alle altre porzioni introducendo elementi di disarmonia nell'assetto complessivo.

In generale le finiture e le dotazioni appaiono decisamente datate e degradate nello stato di conservazione e lo stato di manutenzione e di decoro appare in condizioni non adeguate al contesto residenziale in cui si trovano gli immobili. Il fabbricato tuttavia non presenta lesioni o difetti costruttivi apparenti visibilmente significativi.

Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, sala da pranzo con cucinino, due camere, ripostiglio, due bagni, terrazzino, veranda (da rimuovere), cortile interno privato;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 81 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,9 m;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: circa 2,5 mq; e della veranda: 5 mq;
- Superficie netta del cortile: 130,0 mq;

Abitazione

L'appartamento ha accesso al piano terra dallo scoperto comune, è orientato con affacci finestrati a nord e a sud, lungo i lati est ed ovest l'appartamento confina altre unità immobiliari del complesso a schiera.

Distribuzione interna:

Piano terra

- la porta di accesso immette in un ambiente di ingresso (di circa 6 mq), da cui è possibile accedere a:
 - o un soggiorno (di circa 12 mq) finestrato a sud con affaccio sul cortile;
 - o una sala da pranzo (di circa 15 mq) con cucinino (di circa 2,5 mq), finestrata a sud verso il cortile in corrispondente della loggia su cui è stata realizzata la veranda di circa 5 mq, attraverso la quale si accede al cortile interno tenuto a giardino di circa 130 mq;
 - o un bagno finestrato a nord (di circa 4 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano primo

- tramite una scala interna a lato dell'ingresso si accede al piano primo dove un ballatoio di circa 3,5 mq distribuisce a:

- una camera (di circa 16 mq) finestrata a sud con affaccio sul cortile interno; e dotata di un terrazzino a sbalzo di circa 2,5 mq;
- una camera (di circa 16 mq) finestrata a sud con affaccio sul cortile interno;
- un ripostiglio finestrato a nord (di circa 3 mq);
- un bagno finestrato a nord (di circa 3 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Finiture interne:

Praticamente tutte le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, fatto salvo per le finiture dei bagni che, per quanto datate, sono state sostituite.

- I serramenti esterni sono principalmente in legno senza vetrocamera dotati di tapparelle avvolgibili in plastica; sul fronte nord sono presenti ulteriori serramenti in alluminio anodizzato all'esterno di quelli in legno originali. In parte sono presenti anche serramenti in ferro, sono di fattura molto povera ed estremamente datati, alcuni non funzionanti ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, necessariamente da sostituire; il portoncino di ingresso è doppio, all'interno in legno non blindato ed all'esterno vetrato in alluminio anodizzato;
- Le porte interne sono in legno, presumibilmente di fattura riconducibile all'epoca di costruzione, presentano uno stato di conservazione insufficiente ed inadeguato;
- Le pareti sono finite con rasatura a gesso e con tinteggiature stratificate, i soffitti sono in arelle intonacate e tinteggiate di colore bianco; lo stato di conservazione è insufficiente e compromesso da infiltrazioni e da fenomeni di umidità di varia natura dovuta a problemi di mancata coibentazione e di impermeabilizzazione dell'involucro edilizio;
- I pavimenti sono per la maggior parte in marmette ed in graniglia di cemento, quelli delle due camere sono in parquet di legno, lo stato di conservazione generale è in cattive condizioni, i pavimenti sono tutti datati e denotano significativa obsolescenza;
- I due bagni appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti rispetto a quelli della costruzione dell'edificio, i sanitari sono in porcellana ed i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato; comunque sono state utilizzate finiture molto modeste.
- La scala interna tra il piano terra ed il piano primo presenta gradini in graniglia di cemento e parapetto in ferro analogo a quello del terrazzino a sbalzo;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi risultano in condizioni insufficienti e non appaiono rinnovati in anni recenti, apparentemente funzionanti, comunque non rispondenti agli standard normativi attuali;
- L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria ma sono presenti radiatori solo in corrispondenza dei due bagni, si tratta di una dotazione precaria e non è stato possibile verificarne il funzionamento, in ogni caso tutte le dotazioni impiantistiche sono da rivedere;
- **L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

L'edificio non appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo, fatto salvo per i due bagni, comunque ormai molto datati.

La maggior parte delle finiture sono di tipo povero, molto datate obsolete, come pure le dotazioni impiantistiche, con particolare riferimento all'assenza di impianto di riscaldamento per tutta la

abitazione. All'interno si riscontrano episodi di umidità e di formazione di muffe sulle pareti, dovuti a scarsa coibentazione e ad infiltrazioni. L'abitazione necessita di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo per allinearsi a degli standard igienico sanitari minimi e a parametri di comfort attuali seppure basilari.

Si ritiene che l'immobile per essere abitato necessiti quantomeno di interventi impiantistici.

In conclusione, il compendio offre comunque un interessante potenziale come immobile residenziale unifamiliare da rinnovare, così come è stato fatto già per alcune unità adiacenti in aderenza di altra proprietà che sono state oggetto di interventi di rinnovo e di cui si può apprezzare il risultato a titolo di esempio analogo.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Abitazione

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	in legno	regolare	non verificabile
Murature perimetrali	muratura di laterizio	regolare	sufficiente
Copertura (tipologia)	a falde in legno	regolare	insufficiente
Manto di copertura	tegole di laterizio	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato	regolare	insufficiente
Sistemazioni esterne	Verde e pavimentazione in cemento	regolare	sufficiente
Portoncino di ingresso	doppio, in legno e alluminio	economica	sufficiente
Finitura interna pareti	rasatura a gesso tinteggiata	economica	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno	economica	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in legno e ferro senza vetrocamera, tapparelle avvolgibili	economica	insufficiente
Pavimenti zona giorno	marmette di graniglie e cemento	economica	insufficiente
Pavimenti zona notte	tavolato di legno	media	insufficiente
Finiture bagni	piastrelle ceramiche, sanitari in porcellana	economica	insufficiente
Impianto termico	Caldaia a gas autonoma	economica	insufficiente
Impianto elettrico	presente	non conforme	non verificabile

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

Calcolo superficie commerciale

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

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	106,0 mq	100,00%	106,0 mq
Terrazzino	2,5 mq	30,00%	1,0 mq
Cortile	130,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			107,0 mq

* superficie a cortile, coefficiente 0%, ovvero, nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie a cortile esclusivo in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

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

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

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

3.1 Criteri di stima

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

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

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al centro urbano di Cittadella **si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti**;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Dato lo stato di obsolescenza dell'immobile e la inderogabilità di un intervento di ristrutturazione, si procederà anche attraverso il **metodo di stima del valore di trasformazione**, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di beni con scarso mercato allo stato attuale ma suscettibili di trasformazione che li rendono appetibili, detto metodo ricava il valore dell'immobile allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato del bene finito e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati al completamento dell'immobile. I valori di mercato dell'immobile portato a nuovo verranno determinati applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle dell'edificio in oggetto.

Si procederà infine alla mediazione tra i risultati ottenuti attraverso i due metodi.

3.2 Stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08.05.2021, data in cui è **stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**, il debitore non era presente. Gli immobili erano occupati da una persona di nazionalità straniera che non ha voluto fornire le proprie generalità.

3.3 Stima

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

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

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione, l'indagine ha individuato beni attualmente sul mercato inseriti nello stesso quartiere.

Metodo di stima sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **case di tipo a schiera con livello di conservazione e grado di vetustà simili, ovvero bisogni di interventi di ristrutturazione, nonché con tipologia, dimensione e ubicazione paragonabili.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona Semicentrale \ Zona a ridosso del centro storico, Borghi e riferito al 2° semestre 2020 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 850 e 1.100 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.250 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili da ristrutturare, con particolare riferimento a edifici a schiera degli anni '50 - '60.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 500 e 600 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la buona collocazione rispetto al Comune di Cittadella comoda ai principali servizi del quartiere, in particolare la buona metratura complessiva e la presenza di un giardino di ampie dimensioni;

come fattori in diminuzione, in generale la tipologia economica dell'edificio, il pessimo stato di conservazione dell'abitazione, sia per le finiture che per gli impianti, la vetustà delle strutture;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato degli immobili, nello stato di attuale fatiscenza, un importo pari a 550,00 euro/mq di superficie lorda ristrutturabile.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla piena proprietà degli immobili in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare**, supposti liberi da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato nelle condizioni attuali
107	€ 550,00	€ 58.850,00

Da intendersi come valore a corpo

Metodo del valore di trasformazione

Si è ricercato il P valore di possibile immissione sul mercato di unità residenziali indipendenti in edificio bifamiliare ristrutturato a nuovo con scoperto privato. A tale scopo, si è confrontato il valore proposto dall'OMI per immobili residenziali portati a nuovo e i valori desunti dal mercato locale per la stessa tipologia.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona Semicentrale \ Zona a ridosso del centro storico, Borghi e riferito al 2° semestre 2020 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.250 e 1.650 €/mq di superficie catastale;

Si desume dal mercato locale attuale che ad immobili in contesti analoghi, della tipologia ricavabile nell'immobile in oggetto, sia attribuibile un **valore medio unitario di 1.200,00 €** al metro quadro lordo.

Da cui si ricava un **valore del bene trasformato** pari a:

Superficie lorda totale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato ristrutturato
107,0	€ 1.200,00	€ 128.400,00

Per il restauro funzionale del fabbricato, inteso come opere edili, opere impiantistiche, interventi di coibentazione ed impermeabilizzazione dell'involucro edilizio, finiture interne ed esterne, opere esterne, il tutto attenendosi agli interventi strettamente necessari per l'opportuno rinnovo e adeguamento con materiali medi coerentemente con il valore individuato per l'immissione sul mercato dell'immobile ristrutturato, si stimano necessari i seguenti costi minimi:

Stima presuntiva dei costi di trasformazione per la riconversione dell'immobile			
Opere edili e impiantistiche ad uso residenziale	quantità	costo unitario	costo totale
Costo parametrico: € 500,00/mq			
Costi edili stimati	107 mq	500,00 /mq	€ 53.000,00
Costi amministrativi e autorizzativi			
Oneri e diritti per pratiche amministrative			
Contributo costo di costruzione			
Oneri per autorizzazioni			
Oneri e diritti per accatastamento			
	stimato	circa 4%	€ 2.000,00
Spese tecniche			
Onerari di progettazione, direzione lavori, APE			
Onerari Coordinamento sicurezza			
Onerari accatastamento			
	stimato	circa 16%	€ 9.000,00
imprevisti			
	stimato	circa 10%	€ 5.000,00
TOTALE PRESUNTO SPESE (arrotondato)			€ 70.000,00
costo di immobilizzazione del capitale per 1 anno			
saggio di interesse corrente del 0,01% sui capitali immobilizzati (12 mesi) arrotondato			€ 100,00
utile d'impresa operazione immobiliare circa 10%			€ 7.000,00
TOTALE PRESUNTO COSTI DI TRASFORMAZIONE (arrotondato)			€ 77.100,00

Facendo la differenza tra il valore ricavabile dall'immobile ristrutturato e i costi di trasformazione stimati, si ricava un **valore del complesso immobiliare allo stato attuale** pari a:

$$€ 128.400 - € 77.100,00 = € 51.300,00$$

Mediando tra i due i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi si ricava (€ 58.850,00 + 51.300) / 2 = € 55.075,00

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai beni in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare e**, acquistato in piena proprietà, supposto libero da persone, risulta pari a:

$$€ 55.000,00 \text{ (euro cinquantacinquemila/00)}$$

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

$$€ 46.000,00 \text{ (euro quarantaseimila/00)}$$

alla data del 21 luglio 2021

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

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

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Maria Landolfo, notaio in Napoli, e alla data del 13/05/2021 le stesse **risultano invariate**.

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

5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza Servizio Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 6004 R.G. / 1316 R.P. del 26/06/2009: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Ronca Maria Gabriella - rep.n. 40494/9706 del 23/06/2009

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: € 318.259,54

A favore: - [redacted] di Roma - cf: 09339391006
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - [redacted] nato [redacted] - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione dei beni

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

1) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 19 - part. 346 - sub. 6 gr part. 353**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Esperanto - P: T-1

2) **Catasto Terreni - Fg. 29 - part. 797** - nat: EU - Ente urbano - cons. 1 are 40 ca

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione.

Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 8209 R.G. / 5743 R.P. del 06/10/2020: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2345 del 20/07/2020

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Sebi S.r.l. di Roma

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

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

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

1) **Catasto Terreni - Fg. 29 - part. 797** - nat: EU - Ente urbano - cons. 1 are 40 ca

2) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 19 - part. 346 - sub. 6**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Esperanto - P: T-1

3) **Catasto Fabbricati - Sez. B - fg. 19 - part. 353 - sub. 6**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Esperanto - P: T-1

Osservazioni:

Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione.

6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

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

7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

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

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

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

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

Padova, 21 luglio 2021

arch. Daila Canevari

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

Prospetto riepilogativo

All. A Quesito

All. B Titoli di provenienza

All. C Documentazione catastale

All. D Documentazione reperita ai fini della verifica della legittimità urbanistica

All. E Documentazione fotografica

All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale

All. G Ispezione ipotecaria