

arch. Silvia Rosato

Via Luxardo n. 27 – 35129 PADOVA

domicilio: Via Cardan n. 1 – 35129 PADOVA – Tel. e Fax 049/61.69.96

rosato_silvia@libero.it – P.E.C. silvia.rosato@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa MICOL SABINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 406/21

CREDITORE PROCEDENTE: Banca di Cividale S.p.A., con sede in Cividale del Friuli (UD), via Senatore G. Pellizzo n. 8/1, C.F. 00249360306 (avv.ti Amedeo De Toma e Annamaria Monte di Udine).

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 04.10.2021, cron. n. 4426/2021

Atti Giudiziari, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.2021 ai nn.

11480/8147.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, n. al 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; nominata C.T.U. nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Micol Sabino con provvedimento del 03.04.2022, dopo aver accettato l'incarico in data 10.05.2022 avanti al Funzionario Giudiziario Andrea Creuso Crausso, veniva incaricata di rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto" agli atti.



L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al Catasto gli elaborati e le planimetri catastali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

..omissis.. *“per la piena proprietà dei signori*

(quota 9/45 ciascuno e

congiuntamente per l'intero):

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari

- F. 21, part. 1333, sub. 2, cat. A/3, via Garibaldi;

- F. 21, part. 1333, sub. 4, cat. A/3, via Garibaldi' ..omissis...

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA:

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari (PD), non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati, inoltre, presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

I beni pignorati si possono quindi considerare identificati.

4. INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:



In giorni diversi:

- si sono esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l' idoneità degli stessi all' identificazione dei beni pignorati;
- si è atteso, come da quesito, il benestare del Delegato del Custode Giudiziario a procedere con l' inizio delle operazioni peritali;
- si sono effettuate delle ispezioni presso l' Agenzia del Territorio di Padova, per reperire gli eventuali documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell' ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l' Ufficio Tecnico Comunale di San Martino di Lupari (PD), per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell' area;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l' attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell' Esperto;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell' atto di pignoramento che nell' istanza di vendita presentate dal creditore procedente;
- si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 28 stampe;



- si sono acquisite, come da quesito, le informazioni presso Astalegale;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito del presente elaborato, sia in originale che in copia semplice, nonché all'invio di copia dello stesso al creditore precedente, alla debitrice ed al custode giudiziario, a mezzo PEC e/o raccomandata agli indirizzi risultanti in atti.

5. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTI:

I beni oggetto di perizia sono situati in provincia di Padova e trattasi rispettivamente della:

“**5.1**” piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare, dislocata su due livelli (terra e primo), della superficie commerciale complessiva di circa m² 172, con scoperto in comune con altre unità, sita in San Martino di Lupari (PD), al civ. n. 150 di via Garibaldi;

“**5.2**” piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare, dislocata su tre livelli (terra, primo e sottotetto), della superficie commerciale complessiva di circa m² 229, con scoperto in comune con altre unità, sita in San Martino di Lupari (PD), al civ. n. 150 di via Garibaldi.

Detti beni vengono suddivisi nei seguenti **N. 2 LOTTI**, per ognuno dei quali, qui di seguito, vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti gli stessi.

LOTTO N. 1

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA INTESTATA:

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;



diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p..

UBICAZIONE: Comune di San Martino di Lupari (PD), via Garibaldi 150.

QUALITA': porzione di fabbricato bifamiliare (addossata a fabbricato ad uso industriale), dislocata su due livelli (terra e primo), della superficie commerciale complessiva di circa m² 172, con scoperto in comune con altre unità.

DESCRIZIONE CATASTALE: unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di San Martino di Lupari (PD), Fg. 21°:

Mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1333	2	via Garibaldi	T-1	A/3	2	7,5 vani	€ 484,18

(cfr. visura storica per immobile: allegato n. 1; planimetrie catastali: allegato n. 2; nonché elaborato planimetrico ed elenco subalterni: allegato n. 5);

facente parte dei fabbricati eretti sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di San Martino di Lupari (PD) – Fg. 21° – mapp. 1333 – Ente Urbano – are 07.36

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: allegato n. 6, nonché visura storica per immobile: allegato n. 7).

Fanno parte integrante del lotto: le comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., in particolare del sub. 7 (b.c.n.c. - area scoperta).

CONFINI

dell'abitazione (sub. 2): nord: altra unità altra ditta (sub. 6); est: altra unità stessa



ditta (sub. 4); sud-ovest: scoperto comune (sub. 7);

dell'intero complesso (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): mappali nn. 1234, 73 e 74 stesso Comune e Foglio; strada comunale.

OCCUPAZIONE: il bene pignorato è libero (disabitato da circa 5 anni).

A.P.E.: non si è reperito il suddetto certificato, e come da quesito, non si è provveduto a farlo redigere.

*

LOTTO N. 2

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA INTESTATA:

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p.;

diritto: quota indivisa di 9/45 p.p..

UBICAZIONE: Comune di San Martino di Lupari (PD), via Garibaldi 150.

QUALITA': **porzione di fabbricato bifamiliare** (addossata a fabbricato ad uso industriale), dislocata su tre livelli (terra, primo e sottotetto), della superficie commerciale complessiva di circa m² 229, con scoperto in comune con altre unità.

DESCRIZIONE CATASTALE: unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di San Martino di Lupari (PD), Fg. 21°:

Mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1333	4	via Garibaldi	T-1-2	A/3	2	8,5 vani	€ 548,74



(cfr. visura storica per immobile: allegato n. 3; planimetrie catastali: allegato n. 4; nonché elaborato planimetrico ed elenco subalterni: allegato n. 5);
facente parte dei fabbricati eretti sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di San Martino di Lupari (PD) – Fg. 21° – mapp. 1333 –
Ente Urbano – are 07.36

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: allegato n. 6, nonché visura storica per immobile: allegato n. 7).

Fanno parte integrante del lotto: le comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., in particolare del sub. 7 (b.c.n.c. - area scoperta).

CONFINI

dell'abitazione (sub. 4): nord-est: altra unità altra ditta (sub. 5); sud: scoperto comune (sub. 7); ovest: altra unità stessa ditta (sub. 2);

dell'intero complesso (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): mappali nn. 1234, 73 e 74 stesso Comune e Foglio; strada comunale.

N.d.r.: Nel vano "pranzo" della planimetria catastale andrebbero graficamente eliminate le due finestre; si fa presente, comunque, che secondo il punto 3.e della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate non è obbligatorio variare la suddetta planimetria in quanto *non influente sulla corretta determinazione della rendita catastale*.

OCCUPAZIONE: il bene pignorato è occupato dai sigg.

A.P.E.: non si è reperito il suddetto certificato, e come da quesito, non si è provveduto a farlo redigere.



*

DESCRIZIONE DEI LOTTI: Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione. Trattasi delle due porzioni da cielo a terra di un fabbricato residenziale (bifamiliare) sito in San Martino di Lupari (PD) al civ. 150 di Via Garibaldi, in corrispondenza dell'incrocio con via Tombolata; allo scoperto comune dell'intera bifamiliare si accede direttamente dal fronte strada tramite due cancelli metallici: uno pedonale ed uno carrabile. Lo scoperto di pertinenza comune, interamente recintato, risulta sistemato in parte a giardino ed in parte a camminamento pedonale e carrabile; infine, sulla porzione est dello stesso (di fronte al portone del sub. 5) è presente una tettoia in legno ad uso posto auto coperto comune.

Nota importante: l'intero fabbricato bifamiliare è stato di fatto realizzato per essere utilizzato da due nuclei familiari imparentati (come ad esempio genitori-figlio e/o fratelli) quale residenza adiacente all'attività industriale di famiglia edificata a ridosso dello stesso, infatti esso presenta lo scoperto (sub. 7 b.c.n.c.) in comune sia tra le due abitazioni (subb. 2 e 4) che con due porzioni del retrostante laboratorio (subb. 5 e 6: estranei alla procedura) le quali hanno accesso diretto allo scoperto tramite un portone ed un cancelletto. Entrambe le abitazioni sono prive di garage e non hanno posti auto scoperti ad uso esclusivo.

LOTTO 1

La porzione di bifamiliare in oggetto (posta a ovest, lato via Tombolata) è dislocata su due livelli (terra e primo); essa, risalente agli anni '70, risulta realizzata secondo materiali e sistemi tradizionali dell'epoca: strutture portanti in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; copertura falde inclinate con manto in tegole; pluviali, grondaie e scossaline in lamiera; rivestimenti esterni con intonaci esterni



in malta fine e tinteggiatura.

Detta abitazione unifamiliare (sub. 2) presenta, quindi, la seguente

COMPOSIZIONE:

piano terra (altezza interna: m 2.75 circa): ingresso con disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno e una stanza, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m² 85;

piano primo (altezza interna: m 2.80 circa): vano scala, disimpegno, due camere matrimoniali, camera, bagno e ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m² 85; più un pogggiolo della superficie lorda di circa m² 9.

L'intera unità, disabitata da circa 5 anni, presenta le seguenti obsolete

RIFINITURE:

pavimenti: piastrelle in ceramica; marmo;

rivestimenti: piastrelle in ceramica (bagno e cucina); intonaci interni all'abitazione al civile e tinteggiati;

serramenti interni: porte in legno tamburate, porte con telaio in alluminio anodizzato e specchiature in vetrocamera e/o stampato;

serramenti esterni: finestre e portafinestre in legno verniciato color naturale con vetrocamera e/o vetro semplice, dotate di scuri in legno e/o avvolgibili; serramenti con telaio in alluminio anodizzato e specchiature in vetrocamera.

Il fabbricato è dotato, inoltre, dei seguenti **IMPIANTI** obsoleti:

impianto elettrico: autonomo, composto da conduttori correnti in tubazioni corrugate poste sotto traccia;

impianto di riscaldamento: autonomo, con tubazioni in rame; generatore di calore posizionato nella stanza al piano terra, funzionante a gas metano; corpi scaldanti in acciaio a colonna;



impianto idrosanitario: autonomo, tubazioni in acciaio zincato in parte incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in vetrochina bianca; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento.

Sulla falda sud della copertura ci sono dei pannelli solari, per quanto appreso dagli esecutati, essi sono dismessi e scollegati dagli impianti.

Il grado delle rifiniture dell'abitazione è mediocre, altrettanto si può affermare per la qualità degli impianti e dello stato di manutenzione. La finestra della stanza al piano terra è cieca.

LOTTO 2

La porzione di bifamiliare in oggetto (posta a est) è dislocata su tre livelli (terra, primo e secondo); essa, risalente agli anni '50, risulta realizzata secondo materiali e sistemi tradizionali dell'epoca: strutture portanti in muratura di laterizio e c.l.s.; solai in legno e/o latero-cemento; copertura falde inclinate in legno con manto in coppi; pluviali, grondaie e scossaline in lamiera; rivestimenti esterni con intonaci esterni in malta fine e tinteggiatura.

Detta abitazione unifamiliare (sub. 4) presenta, quindi, la seguente

COMPOSIZIONE:

piano terra (altezza interna: m 2.70 circa): ingresso, soggiorno, cucina e vano scala, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m² 65; più veranda e lavanderia, della superficie lorda complessiva di circa m² 41;

piano primo (altezza interna: m 2.70 circa): vano scala, disimpegno, quattro camere matrimoniali ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m² 106;

piano sottotetto (altezza media interna: m 1.90 circa): vano scala e soffitta, il tutto



per una superficie lorda complessiva di circa m² 108.

L'intera unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: piastrelle in ceramica e/o cotto; parquet (camere); cemento liscio a grezzo (soffitta);

rivestimenti: piastrelle in ceramica (cucina, lavanderia e bagno); intonaci interni all'abitazione al civile e tinteggiati;

serramenti interni: porte in legno tamburate, alcune a soffietto, verniciate color naturale e/o bianco;

serramenti esterni: finestre e portafinestre in legno verniciato color naturale con vetrocamera, con apertura ad anta/ribalta (tipo "vasistas"), dotate di scuri in legno; serramenti con telaio in alluminio anodizzato e specchiature in vetrocamera; portoncino in legno specchiature in vetro; in soffitta finestre dotate solo di scuri esterni.

Il fabbricato è dotato, inoltre, dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: autonomo, composto da conduttori correnti in tubazioni corrugate poste sotto traccia;

impianto di riscaldamento: autonomo, con tubazioni in rame; generatore di calore posizionato nella lavanderia al piano terra, funzionante a gas metano; corpi scaldanti in acciaio a colonna;

impianto idrosanitario: autonomo, tubazioni in acciaio zincato in parte incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in vetrochina bianca; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento.

Il grado delle rifiniture dell'abitazione è sufficiente, altrettanto si può affermare per la qualità degli impianti e dello stato di manutenzione.



PROVENIENZA DEI LOTTI: dagli accertamenti effettuati e dal Certificato Notarile agli atti, emerge che la piena proprietà dei beni oggetto di perizia risulta pervenuta agli esecutati:

- **con atto di divisione a stralcio del 18.05.2010**, rep. 124123 a rogito notaio dott. Maffei di San Martino di Lupari (PD), trascritto a Bassano del Grappa in data 25.05.2010 ai nn. 4480/2580 ed in rettifica in data 01.07.2010 ai nn. 5734/3694, la quota di 1/5 di p.p. dei beni in oggetto spettante agli eredi di (comproprietario da oltre il ventennio dei beni), veniva assegnata al sig. (cfr. allegato n. 8);
- **con successione in morte del sig.** apertasi in data 14.02.2009, denuncia n. 19 Vol. 9990 del 18.01.2010, trascritta a Bassano del Grappa in data 08.03.2010 ai nn. 2005/1304, la moglie ereditava la quota indivisa di 3/45 di p.p., mentre i figli, ereditavano ciascuno la quota indivisa di 2/45 di p.p. dei beni in oggetto;
- **con atto di cessione di quota del 15.07.2002**, rep. 91762 a rogito notaio dott. Maffei di San Martino di Lupari (PD), trascritto a Bassano del Grappa in data 24.07.2002 ai nn. 7510/5403, trasferivano le loro quote corrispondenti complessivamente a 50/80 di p.p. ai sigg. (cfr. allegato n. 9);
- **con atto di cessione di quota del 12.06.2002**, rep. 91215 a rogito notaio dott. Maffei di San Martino di Lupari (PD), trascritto a Bassano del Grappa in data 26.06.2002 ai nn. 6341/4564, trasferiva la sua quota di 5/80 di p.p. ai fratelli (cfr. all. n. 10).

REGOLARITA' EDILIZIA DEI LOTTI: A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si è potuto accertare:



- **che** entrambi i fabbricati comprendenti alle unità oggetto dei Lotti nn. 1 e 2 sono stati costruiti originariamente in data anteriore al 01.09.1967: il fabbricato principale (oggi Lotto n. 2) veniva edificato con Licenza di costruire n. 74 del 16.06.1954 e relativa autorizzazione di abitabilità n. 22 del 27.12.1954 (cfr. allegato n. 11); non si sono reperite, invece, pratiche edilizie inerenti le modifiche del fabbricato principale (compreso il granaio al piano secondo) e la costruzione dell'annesso rustico adiacente (oggi Lotto n. 1), ma trattandosi di fabbricati edificati in data anteriore al 1967 in un territorio all'epoca esterno al centro abitato, essi si possono considerare legittimi (art. 7 comma 2 della L.R. 19/2021);
- **che** con Licenza Edilizia n. 170/73 del 10.10.1973, l'annesso rustico (oggi Lotto n. 1) edificato in aderenza al fabbricato residenziale veniva trasformato in abitazione (cfr. allegato n. 12);
- **che** successivamente, essendo dei medesimi proprietari, con numerose Concessioni Edilizie (Licenza del 01.08.75; CC.EE. nn. 25/79, 31/80, 2762/86, 2763/86, 2764/86, 162/89, 161/90, 93179/93, 93416/94, 431/96, CD/2046/96, 281/97 e 00/266) veniva realizzato addossato alle pareti nord-est del fabbricato bifamiliare in oggetto un ampio edificio industriale (estraneo alla procedura), tra queste, con C.E. n. 162/89 del 04.08.1989 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n. 161/90 del 25.01.1991, venivano effettuati degli adeguamenti igienico sanitario e la recinzione dell'intero complesso (compresa la porzione residenziale: cfr. allegato n. 13);
- **che**, successivamente ai suddetti ultimi interventi, non risulta siano stati rilasciati i certificati di agibilità delle due abitazioni (non sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale); ad oggi, per poter ottenere detto certificato è indispensabile rendere conformi gli impianti esistenti alla normativa vigente sia in materia di



sicurezza che in materia di contenimento dei consumi energetici, in sostanza, gli immobili dovranno essere sottoposti ad una revisione di tutta l'impiantistica.

Si fa presente che l'accertamento della corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni in oggetto e quanto autorizzato è stato eseguito durante il sopralluogo sulla base di un confronto visivo tra gli immobili e le loro relative planimetrie (acquisite dalla scrivente presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico Comunale), verificando le dimensioni degli stessi con misurazioni a campione.

Si precisa, infine, che la veranda del sub. 4, è risultata regolare dal punto di vista amministrativo in quanto nel progetto del 1991 è indicata come "garage".

DIFFORMITA' EDILIZIE ACCERTATE

Confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali e con quanto autorizzato è emerso che lo stato di fatto è in parte difforme da quanto concesso, più precisamente:

- la finestra cieca del vano "salotto" del sub. 2 (Lotto n. 1) non corrisponde a quella segnalata sia nel progetto del 1991 che nella planimetria catastale;
- al piano terra del sub. 4 (Lotto n. 2) vi sono delle modeste difformità interne (porte);
- sullo scoperto comune è stata accertata la presenza di una tettoia in legno (posto auto coperto) non autorizzata.

SANABILITA' O MENO DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE ACCERTATE

- La difformità forometrica presente nel Lotto n. 1 (cfr. precedente paragrafo) è sanabile; il costo per la sanatoria della suddetta difformità (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per rilievo, progetto e accatastamento, più quelle accessorie ed eventuali lavori) è quantificabile prudenzialmente e forfettariamente in circa **€ 4.000,00**.



- Le modeste difformità interne presenti nel Lotto n. 2 (cfr. precedente paragrafo) sono sanabili; il costo per la sanatoria delle suddette irregolarità (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per rilievo, progetto e accatastamento, più quelle accessorie) è quantificabile prudenzialmente e forfettariamente in circa € **1.500,00**.
- La tettoia in legno, invece, non è sanabile, il costo per la rimozione dovrà essere sostenuto in quota parte da tutti i comproprietari dello scoperto (subb. 2, 4, 5 e 6).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo il Piano Interventi Vigente nel Comune di San Martino di Lupari (PD), l'area in oggetto ricade in *Z.T.O. B – Aree residenziali urbane consolidate*, normata dall'art. 17 delle N.T.O. (cfr. Stralcio P.I. e N.T.O.: allegato n. 14).

Si è ritenuto opportuno non richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento. Infatti, il suddetto comma recita testualmente: *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel catasto urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati”*.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Presso la conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. allegato n. 15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 11480 R.G. e 8141 R.P. del 8 novembre 2021

a favore: Banca di Cividale S.p.A., con sede in Cividale del Friuli, C.F. 00249360306;

contro:

pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 04.10.2021, n. 4426/2021;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 1333 subb. 2 e 4 (Fg. 21° del Cat. Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari).

ALTRE TRASCRIZIONI

nn. 2216 R.G. e 1723 R.P. del 20 marzo 1997

a favore: Comune di San Martino di Lupari (PD);

titolo: atto di costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio e verde, autenticato in data 10.03.1997, n. rep. 62626 notaio Maffei di San Martino di Lupari;

beni colpiti: tra gli altri, ex mapp. 245, ora mapp. 1333 (Fg. 21° del Cat. Terreni del Comune di San Martino di Lupari).

nn. 2217 R.G. e 1724 R.P. del 20 marzo 1997

a favore: Comune di San Martino di Lupari (PD);

titolo: atto di convenzione urbanistica, autenticato in data 10.03.1997, n. rep.



62625 notaio Maffei di San Martino di Lupari;

beni colpiti: tra gli altri, ex mapp. 245, ora mapp. 1333 (Fg. 21° del Cat. Terreni del Comune di San Martino di Lupari).

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 2113 R.G. e 402 R.P. del 11 marzo 2010 (ipoteca volontaria)

a favore: NORDEST BANCA SPA, con sede in Udine, C.F. 02260260308; contro
i terzi datori di ipoteca:

ed altri terzi datori di ipoteca;

titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 05.03.2010, rep. 123603/29934 a rogito notaio Maffei di San Martino di Lupari; per la somma complessiva di € 900.000,00;

beni colpiti: per l'intero, tra gli altri, ex mapp. 70 subb. 2 e 4 (Sez. B Fg. 1° del Cat. Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari), ora mapp. 1333 subb. 2 e 4 (Fg. 21° del Cat. Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari). **Annotazione**

nn. 11767 R.G. e 1602 R.P. del 12.11.2021

a favore: NORDEST BANCA SPA, con sede in Udine, C.F. 02260260308; contro
i terzi datori di ipoteca:

ed altri terzi datori di ipoteca;

titolo: atto di restrizione di beni del 04.11.2021, rep. 21822/18345 a rogito notaio



Menazzi di Udine;

beni liberati: per l'intero, mapp. 1333 sub. 5 (Fg. 21° del Cat. Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari).

nn. 5300 R.G. e 901 R.P. del 29 giugno 2016 (ipoteca giudiziale)

a favore: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., con sede in Cividale del Friuli, C.F. 00249360306;

contro: tra gli altri,

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine del 16.06.2016, n. 19/2016 di rep.;

per la somma complessiva di € 390.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 1333 subb. 2 e 4 (Fg. 21° del Cat. Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari).

Annotazione n. 1759 del 27.12.2017 (restrizione di beni: nota non reperita).

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione ad essi; della mancaza di un posto auto ad uso esclusivo; del fatto che la tettoia che insiste sullo scoperto comune sia da demolire; delle spese necessarie per sanare le difformità; della prospicenza con un laboratorio industriale (compresi tutti i disagi ad essa connessa che col tempo potrebbero eventualmente sorgere); dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che l'Esperto



ha reperito in loco; **considerate** le informazioni acquisite presso Astalegale.net (cfr. allegato n. 16); **si ritiene** di poter esprimere il seguente Valore di Stima:

LOTTO N. 1

Valore min. O.M.I. (Ville e Villini – normale): 870,00 €/ m²

Valore medio di mercato (seminuovo): 1.100,00 €/ m²

Deprezzamento (stato d'uso, andamento mercato): circa 40%

Valutazione unitaria: €/ m² 1.100,00 – 40% = €/ m² 660,00 arrotond. €/ m² 650,00 (*).

Superficie commerciale:

abitazione: m² 170.00 x 1.00 = m² 170.00

poggiolo: m² 9.00 x 0.25 = m² 2.25

totale: m² 172.25

Stima Lotto 1: m² 172.25 x 650,00 €/ m² = € 111.962,50

a detrarre spese sanatoria € 4.000,00

totale € 107.962,50

arrotondabili a € **108.000,00**

(*) che tiene conto dell'incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza, delle comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

LOTTO N. 2

Valore min. O.M.I. (Ville e Villini – normale): 870,00 €/ m²

Valore medio di mercato (seminuovo): 1.100,00 €/ m²

Deprezzamento (stato d'uso, andamento mercato): circa 35%

Valutazione unitaria: €/ m² 1.100,00 – 35% = €/ m² 715,00 arrotond. a €/ m² 700,00 (*).

Superficie commerciale:



abitazione:	$m^2 171.00 \times 1.00 =$	$m^2 171.00$
lavanderia/veranda:	$m^2 41.00 \times 0.50 =$	$m^2 20.50$
soffitta:	$m^2 108.00 \times 0.35 =$	<u>$m^2 37.80$</u>
totale:		$m^2 229.30$

Stima Lotto 2: $m^2 229.30 \times 700,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 160.510,00$

a detrarre spese sanatoria € 1.500,00

totale € 159.010,00

arrotondabili a **€ 159.000,00**

(*) che tiene conto dell'incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza, delle comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

*

Ciò premesso, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **15%** che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:

- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della *garanzia per vizi e mancanza di qualità* in



relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto,

Prezzo Base d'asta Lotto n. 1: € 108.000,00 – 15% = € 91.800,00

arrotondabili a **€ 92.000,00**

(diconsi Euro novantaduemilavirgolazero).

Prezzo Base d'asta Lotto n. 2: € 159.000,00 – 15% = € 135.150,00

arrotondabili a **€ 135.000,00**

(diconsi Euro centotrentacinquemilavirgolazero).

Tanto si presenta ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Magistrato.

Padova, li 8 settembre 2022

L'Esperto

- arch. Silvia Rosato –

