



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Imm. n. 14/2019

G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo

data dell'udienza

12/11/2019, h. 09:00

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

## 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 .....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente .....	12
5. Formalità pregiudizievoli .....	13
6. Regolarità edilizia .....	14
7. Valutazione .....	16
PROSPETTO RIEPILOGATIVO .....	21

N.B.

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



pagina intenzionalmente bianca



## Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo, con ordinanza del 24.07.2019, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 24.07.2019 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 è stato 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 e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012. L'invio viene 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 è stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri 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 ha prestato giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali ed ha proceduto 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;*

## 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 \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

L'esecuzione immobiliare interessa due unità immobiliari a destinazione residenziale sviluppate ai piani terra e primo, inserite in un complesso edilizio di due livelli fuori terra e dotato di scoperto comune adibito a cortile e parcheggio, il tutto sito in Comune di Limena (PD), in Via Santi Felice e Fortunato n. 9 e n. 9a, si formeranno pertanto DUE LOTTI DISTINTI.

Agli atti di causa, promossa dalla parte creditrice, risultano allegati:

- I. Sentenza n. 2019/2019 pubblicata il 08.08.2017 al Rep. n. 4121/2017, nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 10480/2007 promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ convenuti - \_\_\_\_\_ -terzo intervenuto - \_\_\_\_\_ - terzi intervenuti - \_\_\_\_\_ - terzi intervenuti - \_\_\_\_\_ - terzo chiamato;
- II. Atto di precetto e contestuale notificazione di titolo esecutivo del 14.03.2018 di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, notificato alle parti in data 15.03.2018 e 22.03.2018;
- III. Rinnovazione di atto di precetto del 05.10.2018 di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ notificato alle parti in data 08.10.2019 e 12.10.2018;
- IV. Atto di pignoramento immobiliare del 01.12.2018 di \_\_\_\_\_ notificato alle parti esegutate il 06.12.2019;
- V. Nota di trascrizione in forza di Atto Giudiziario, Uffici Giudiziari di Padova rep.n. 8665 del 06.12.2018, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 13.02.2019 ai nn. 5633 RG e 3425 RP, presentazione n. 17;
- VI. Istanza di vendita del 16.01.2019 nell'interesse di \_\_\_\_\_ nei confronti delle parti esegutate;



- VII. Atto di intervento nella procedura esecutiva n. 14/2019 R.G.E. dell'Avv. \_\_\_\_\_ in qualità di procuratore per mandato alle liti dei Sig.ri \_\_\_\_\_ del 22.01.2019;
- VIII. Istanza di intervento nella procedura esecutiva n. 14/2019 R.G. di \_\_\_\_\_ del 22.01.2019;
- IX. Certificato Ipotecario ventennale prodotto dalla Conservatoria dei RR. II. competente del 19.02.2019 da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia che sono intestati alle parti esegutate per la quota di proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero;
- X. Istanza di intervento in Esecuzione Immobiliare per \_\_\_\_\_ nella procedura esecutiva n. 14/2019 R.G. del 05.06.2019.

Agli atti di causa non risultano allegate:

*copie dei titoli di provenienza, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a richiederle al Notaio Adriano Martini Rep. n. 48841 del 30.06.1998 ed all'Archivio Notarile Distrettuale di Padova, Notaio Cesare Corradi Rep.n. 85027 del 07.05.2008, documenti che si allegano.*

## 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

Il Custode Giudiziale Notaio Bruno Saglietti, nominato ed incaricato alla custodia degli immobili pignorati dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo in data 24.07.2019, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali avvertendo \_\_\_\_\_ - creditore procedente - tramite l'Avv. \_\_\_\_\_ e le parti esegutate.

Il sopralluogo - comprensivo delle consuete operazioni di rilievo - è stato effettuato con il dott. \_\_\_\_\_ delegato del Custode Giudiziale, ed è avvenuto in data 29.08.2019 alle ore 12:30, alla presenza della parte esegutata.

## 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'immobile oggetto di esecuzione interessa due unità immobiliari indipendenti, catastalmente censite come abitazioni di tipo economico, sviluppate ai piani terra e primo in un complesso edilizio di due livelli fuori terra, dotata di scoperto comune adibito a cortile e parcheggio; il tutto sito in Comune di Limena (PD), in Via Santi Felice e Fortunato n. 9 e n. 9a, che così si potranno individuare in DUE LOTTI DISTINTI.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

### LOTTO UNO

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

- Foglio 9 - Particella 169 sub 9 graffato sub. 10, cat. A/4 cl. 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 78, escluse aree scoperte mq. 75, rendita euro 183,86.

Beni immobili in capo a

per la quota di  $\frac{1000}{1000}$  di piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 5633 R.G. e 3425 R.P. con presentazione n. 17 del 13.02.2019.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Limena (PD) in Via Santi Felice e Fortunato civ. 9. Ubicata nel centro cittadino, l'abitazione dispone di ogni tipologia di servizio a pochi metri di distanza; nelle immediate vicinanze si possono trovare infatti il supermercato, il centro parrocchiale, la scuola elementare, l'istituto di credito, molti negozi di vendita al dettaglio ed alcuni ristoranti e bar. Trattasi di porzione di bifamiliare accostata suddivisa orizzontalmente e sviluppata al piano terra, dotata di scoperto comune destinato a cortile e parcheggio.

Il complesso edilizio è riconducibile, per materiali utilizzati ed anagrafica certa, agli anni cinquanta, nel corso del tempo sono state apportate opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed attualmente l'immobile risulta in buono stato di conservazione.





Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica, sono quindi sostanzialmente coeve all'epoca dell'ultima ristrutturazione, pertanto piuttosto recenti. Strutturalmente il fabbricato presenta verosimilmente fondazioni continue in muratura piena mentre le strutture in elevazione sono in muratura pesante, i solai piani in laterocemento e le coperture in tegole.

L'accesso alla porzione di interesse avviene mediante un vialetto privato ad uso comune alle varie unità afferenti, laterale alla strada principale Via Santi Felice e Fortunato, dove un portico ubicato ad est conduce alla porta di ingresso in legno e vetro. L'abitazione dispone in entrata di un unico vano soggiorno-cucina, il quale mediante un corridoio distribuisce due camere, un servizio igienico finestrato ed una centrale termica - identificata come parte comune - attualmente utilizzata come lavanderia, dalla quale si accede anche al piccolo scoperto presente sul retro dell'immobile.

**Sebbene la centrale termica e lo scoperto sul retro siano entrambi parti comuni al LOTTO UNO ed al LOTTO DUE - descritto più avanti - ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., solamente l'unità identificata al LOTTO UNO - piano terra - vi può accedere direttamente.**

Gli infissi interni sono tutti costituiti da finestre con struttura in legno e vetrocamera, mentre quelli esterni da oscuri in legno laccato; le porte interne sono in legno. Tutte le pavimentazioni interne sono in monocottura, come anche i rivestimenti, ove presenti.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie risultano coeve all'epoca di riammodernamento dell'immobile e conservate sicuramente in buono stato. L'appartamento dispone di impianto termo-gas autonomo, presenta infatti gli elementi radianti e la caldaia trova ubicazione sotto al portico. È presente inoltre l'impianto di condizionamento con uno split in soggiorno.

Lo stato di conservazione complessivo dell'appartamento risulta buono.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 169, foglio n. 9 del Comune di Limena (PD), su cui insiste il fabbricato, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune, visto il Piano di Assetto del Territorio, sulla base del Piano degli Interventi vigente, rilevato che il territorio comunale è classificato in zona sismica di grado 3, visto l'art. 30, 3<sup>o</sup> comma del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, vista la Legge 15.05.1997 n. 127, è destinata da:

- PRG vigente - ora 1<sup>o</sup> Piano degli Interventi: zona B residenziale settore 8 isolato 4 all'interno del perimetro delle zone significative;
- PAT approvato: Area Territoriale Omogenea (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale (art. 44) ad urbanizzazione consolidata residenziale (art. 45) all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, lett. c) per la presenza del fiume Brenta (art. 16) e delle aree a rischio di allagamento basso in riferimento alle opere di bonifica del piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (P.G.B.T.T.R. - art. 24).



## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 9: mapp. 1805, mapp. 783, mapp. 170, mapp. 171 e mapp. 62.

Secondo l'elenco immobili, da nord in giro orario, fg 9: mapp. 1805, mapp. 169 sub. 5, mapp. 171 e mapp. 62.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione, ad eccezione della rimozione di una piccola partitura presente nel soggiorno.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava occupata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, attuale proprietaria.

## LOTTO DUE

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

- Foglio 9 - Particella 169 sub 8 graffato sub. 11, cat. A/4 cl. 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 107, escluse aree scoperte mq. 101, rendita euro 275,79.

Beni immobili in capo a \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 5633 R.G. e 3425 R.P. con presentazione n. 17 del 13.02.2019.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Limena (PD) in Via Santi Felice e Fortunato civ. 9a. Ubicata nel centro cittadino, l'abitazione dispone di ogni tipologia di servizio a pochi metri di distanza; nelle immediate vicinanze si possono trovare infatti il supermercato, il centro parrocchiale, la scuola elementare, l'istituto di credito, molti negozi di vendita al dettaglio ed alcuni ristoranti e bar. Trattasi di porzione di bifamiliare accostata suddivisa orizzontalmente e sviluppata al piano terra e primo, dotata di scoperto comune destinato a cortile e parcheggio.

Il complesso edilizio è riconducibile, per materiali utilizzati ed anagrafica certa, agli anni cinquanta, nel corso del tempo sono state apportate opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed attualmente l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica, sono quindi sostanzialmente coeve all'epoca dell'ultima ristrutturazione. Strutturalmente il fabbricato presenta verosimilmente fondazioni



continue in muratura piena mentre le strutture in elevazione sono in muratura pesante, i solai piani in laterocemento e le coperture in tegole.

L'accesso alla porzione di interesse avviene mediante un vialetto privato ad uso comune alle varie unità afferenti, laterale alla strada principale Via Santi Felice e Fortunato, dove un portico ubicato ad est conduce al portoncino di ingresso in legno. Mediante un primo vano adibito ad entrata si può raggiungere la scala per salire all'appartamento, dove si trova un soggiorno-cucina, dotato di ampio terrazzo e collegato ad un corridoio che distribuisce due camere, di cui una dotata di piccolo pogggiolo, ed un servizio igienico finestrato. A completamento dell'unità è presente un piccolo scoperto comune sul retro del fabbricato al piano terra; inoltre, benché l'abitazione disponga di impianto di riscaldamento autonomo, al piano terra è presente una centrale termica comune, attualmente utilizzata come lavanderia.

**Sebbene la centrale termica e lo scoperto sul retro siano entrambi parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., l'accesso agli stessi potrà avvenire solamente attraverso l'appartamento al piano terra - LOTTO UNO.**

Gli infissi interni sono tutti costituiti da finestre con struttura in legno e vetrocamera, mentre quelli esterni da oscuri in legno laccato; le porte interne sono in legno. Tutte le pavimentazioni interne sono in monocottura, come anche i rivestimenti, ove presenti.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie risultano coeve all'epoca di riammodernamento dell'immobile. L'appartamento dispone di impianto termo-gas autonomo - presenta infatti gli elementi radianti - e la caldaia trova ubicazione nel terrazzo. È presente inoltre l'impianto di condizionamento con uno split in soggiorno.

Lo stato di conservazione complessivo dell'appartamento risulta buono.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 169, foglio n. 9 del Comune di Limena (PD), su cui insiste il fabbricato, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune, visto il Piano di Assetto del Territorio, sulla base del Piano degli Interventi vigente, rilevato che il territorio comunale è classificato in zona sismica di grado 3, visto l'art. 30, 3<sup>o</sup> comma del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, vista la Legge 15.05.1997 n. 127, è destinata da:

- PRG vigente - ora 1<sup>o</sup> Piano degli Interventi: zona B residenziale settore 8 isolato 4 all'interno del perimetro delle zone significative;
- PAT approvato: Area Territoriale Omogenea (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale (art. 44) ad urbanizzazione consolidata residenziale (art. 45) all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, lett. c) per la presenza del fiume Brenta (art. 16) e delle aree a rischio di allagamento basso in riferimento alle opere di bonifica del piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (P.G.B.T.T.R. - art. 24).



## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 9: mapp. 1805, mapp. 783, mapp. 170, mapp. 171 e mapp. 62.

Secondo l'elenco immobili, da nord in giro orario, fg 9 mapp. 169 sub. 6 e mapp. 62.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava occupata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, attuale proprietaria.

12

## 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

La Sig.ra \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto del LOTTO 1 risultava vedova, come anche in sede di pignoramento.

La Sig.ra \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto del LOTTO 2 risultava coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. \_\_\_\_\_ e dichiarava che quanto acquistato non costituiva oggetto di comunione in quanto acquistato con denaro costituente prezzo del trasferimento di beni personali, come anche in sede di pignoramento.

#### VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

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

- Sentenza n. 2019/2019 pubblicata il 08.08.2017 al Rep. n. 4121/2017, nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 10480/2007, nella quale viene accertata e dichiarata la sussistenza del diritto di comunione in capo a tutti i soggetti che insistono sulla Corte censita al Catasto Terreni del Comune di Limena Foglio 9 mappale 171, ad eccezione di \_\_\_\_\_ e viene



accertata e dichiarata l'esistenza del diritto di servitù di passaggio pedonale e carroia a favore di \_\_\_\_\_ a carico del mappale 171.

## 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;*

13

### SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 08.10.2019:

#### ISCRIZIONI

Non sono presenti iscrizioni relative agli immobili di interesse - LOTTO UNO e LOTTO DUE - presso la Conservatoria dei RR. Il. competente.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in forza di atto Giudiziaro degli Ufficiali Giudiziari di Padova (PD) rep.n. 8665/2018 del 06.12.2018, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 13.02.2019 ai nn. 5633 RG e 3425 RP, presentazione n. 17, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sui beni in Comune di Limena Catasto Fabbricati fg. 9 mapp. 169 sub. 9 graffato sub. 10 e sub. 8 graffato sub 11.

Dal 13.02.2019 al 08.10.2019, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale 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 ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Limena (PD) in data 04.09.2019 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 01.08.2019;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (01.08.2019, 07.08.2019, 03.09.2019, 05.09.2019, 08.10.2019);

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, i quali sono risultati completi e regolari.

Agli atti del Comune di Limena (PD) risultano depositate:

#### Per il LOTTO UNO

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del Comune di Limena concessa al Sig. \_\_\_\_\_ in data 19.07.1954;
- Concessione Edilizia in sanatoria Reg. n. 434/1985 dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Limena concessa a \_\_\_\_\_ in data 08.07.1995, completa di progetti allegati;
- Abitabilità del Capo Settore Edilizia-Urbanistica prot. n. 4723 del 26.04.2000, completa di planimetrie catastali e di accertamento della proprietà immobiliare urbana;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 88/05 di \_\_\_\_\_ del 25.07.2005 prot. n. 6629 del 27.07.2005, per modifiche prospettiche e opere interne e difformità rispetto ai rilievi precedentemente prodotti, completa di progetti allegati.



In seguito all'ultima D.I.A. è stato rimosso un piccolo tramezzo presente nel soggiorno, per il quale sarà necessario presentare una D.I.A. in sanatoria e di questo se ne terrà conto in fase di stima.

Per il LOTTO DUE

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del Comune di Limena concessa al Sig. \_\_\_\_\_ in data 19.07.1954;
- Concessione Edilizia in sanatoria Reg. n. 434/1985 dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Limena concessa a \_\_\_\_\_ in data 08.07.1995, completa di progetti allegati;
- Abitabilità del Capo Settore Edilizia-Urbanistica prot. n. 4723 del 26.04.2000, completa di planimetrie catastali e di accertamento della proprietà immobiliare urbana.

15

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Limena (PD), Settore Servizi Tecnici hanno evidenziato come gli immobili oggetto di esecuzione identificati al Catasto Terreni Fg. 9 mapp. 169, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 4535 del 29.12.2004 e successiva n. 233 del 07.02.2006, visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, rilevato che ai sensi dell'art. 47 comma 5 bis) della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il primo Piano degli Interventi (P.I.), rilevato che tutto il territorio comunale è stato classificato in zona sismica di grado 3, per effetto della O.P.C.M. n. 3274/2003 e della delibera di Consiglio della Regione Veneto n. 67/2003 (art. 14 NTA del PAT), visto l'art. 30, 3<sup>o</sup> comma del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, vista la Legge 15.05.1997 n. 127, ricada in area destinata da:

- PRG vigente - ora 1<sup>o</sup> Piano degli Interventi: zona B residenziale settore 8 isolato 4 all'interno del perimetro delle zone significative;
- PAT approvato: Area Territoriale Omogenea (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale (art. 44) ad urbanizzazione consolidata residenziale (art. 45) all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, lett. c) per la presenza del fiume Brenta (art. 16) e delle aree a rischio di allagamento basso in riferimento alle opere di bonifica del piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (P.G.B.T.T.R. - art. 24).

#### VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

I LOTTI oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censiti e le schede, depositate in data 02.11.1995 e 18.04.2008, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, ad eccezione de:

- LOTTO UNO, dove è stata rimossa una partitura presente nel soggiorno.

Di questo se ne terrà conto in fase di stima.



## COMPROPRIETARI

Entrambi i LOTTI oggetto di pignoramento non presentano comproprietari.

### 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 del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;





- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del Settembre 2019;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2018 - 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.

#### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

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

#### LOTTO UNO

#### IMMOBILE IN VIA SANTI FELICE E FORTUNATO 9 - LIMENA (PD)

**foglio 9 mappale 169 sub. 9 graffato sub. 10**

**abitazione (cat. A/4)**

#### Abitazione

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soggiorno-cottura	mq.	26,18	100%	26,18
Corridoio	mq.	6,01	100%	6,01
Camera	mq.	15,96	100%	15,96
Camera	mq.	14,61	100%	14,61
Servizio igienico	mq.	6,60	100%	6,60
Portico	mq.	9,37	30%	2,81

<b>Totale superficie abitazione ragguagliata</b>	<b>mq.</b>	<b>72,17</b>
--	------------	--------------

<u>Centrale termica comune ( quota di comproprietà )</u>	mq.	2,79	50%	1,40
<u>Scoperto comune ( quota di comproprietà )</u>	mq.	17,50	2%	0,35

<b>Totale superficie parti comuni ragguagliata</b>	<b>mq.</b>	<b>1,75</b>
--	------------	-------------



## VALUTAZIONI: LOTTO UNO

## VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione (mapp. 169 sub. 9 graffato sub. 10)	72,17	€	1.000,00	= €	72.170,00
Parti comuni	1,75	€	1.000,00	= €	1.750,00
	<b>Valore complessivo immobili</b>	<b>€</b>			<b>73.920,00</b>

18

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 l'unità verrà ceduta 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'esperimento 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 - 15%;
- D.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione del soggiorno-cottura;

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 adeguato
€ 73.920,00	-15%	= -€	11.088,00	= €	62.832,00
Valore adeguato	D.I.A. in sanatoria		Spese tecniche		<b>Valore finale</b>
€ 62.832,00	€ 516,00	€	1.000,00	=	<b>61.316,00 €</b>

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 per difetto, in **complessivi euro 61'000,00 (euro sessantunomila,00)**.



**LOTTO DUE**
**IMMOBILE IN VIA SANTI FELICE E FORTUNATO 9a - LIMENA (PD)**
**foglio 9 mappale 169 sub. 8 graffato sub. 11 abitazione (cat. A/4)**
**Abitazione**

suddivisione ambienti		superfici	coeff.	sup. ragg
Ingresso	mq.	12,63	100%	12,63
Soggiorno-cucina	mq.	40,81	100%	40,81
Corridoio	mq.	4,54	100%	4,54
Camera	mq.	16,89	100%	16,89
Camera	mq.	18,40	100%	18,40
Servizio igienico	mq.	8,09	100%	8,09
Poggioli	mq.	14,02	30%	4,21
Portico	mq.	4,48	30%	1,34

<b>Totale superficie abitazione raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>106,91</b>
--	------------	---------------

<u>Centrale termica comune ( quota di comproprietà )</u>	mq.	2,79	50%	1,40
<u>Scoperto comune ( quota di comproprietà )</u>	mq.	17,50	2%	0,35

<b>Totale superficie parti comuni raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>1,75</b>
--	------------	-------------

**VALUTAZIONI: LOTTO DUE**
**VALUTAZIONE LOTTO DUE**

	Superficie		euro/mq	=	Valori
Abitazione (mapp. 169 sub. 8 graffato sub. 11)	106,91	€	1.000,00	=	€ 106.910,00
Parti comuni	1,75	€	1.000,00	=	€ 1.750,00
	<b>Valore complessivo immobili</b>	<b>€</b>			<b>108.660,00</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 l'unità verrà ceduta 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'esperimento 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 - 15%;

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 finale
€ 108.660,00	-15%	= -€ 16.299,00	= € 92.361,00

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 per difetto, in **complessivi euro 92'000,00 (euro novantaduemila,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 prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il sette ottobre duemiladiciannove.

Geom. Giuseppe Polignano

