

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 338/2013 p.u. 309/2022**  
G.E.: Dr.ssa Paola Rossi

**contro**

**PERIZIA DI STIMA**

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



**LOTTO DI VENDITA N. 1**  
**BENE IN CITTADELLA (PD) frazione Santa Croce Bigolina**  
**via San Bellino n. 7**

**0. PREMESSA**

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 19/09/2023 di aggiornare la perizia a seguito della riunione della procedura 338/2013 con quella sub. 309/2022, prestava giuramento in via telematica secondo la formula di rito in data 26/09/2023, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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

*descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

**a)** *l'individuazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

**b)** *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

**c)** *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli*



eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

**d)** il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**e)** l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

**f)** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**g)** in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato



e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

**h)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica 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 dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**i)** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**l)** il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](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.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

## **1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire in relazione alla Procedura 338/2013; in riferimento alla procedura 309/2022 ha richiesto e ottenuto copia della documentazione tramite PEC all'Avv.



legale del creditore.

## 2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'APEP per conto del Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** dei beni pignorati in data **21/11/2023** in Cittadella (PD), via San Bellino n. 7, alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ esecutato.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

Premesso che in data \_\_\_\_\_ il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto, la presente procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta dei **Sig.ri**

e

per la **quota di 1/2 (metà) ciascuno** dei seguenti beni:

**C.F. - Comune di Cittadella (PD) - Foglio 6 – part. 446:**

- sub 1 - cat. A/2 – vani 10 - p. S1-T-1 - via San Bellino;

- sub 2 - cat. C/6 - mq. 18 - p. S1 - via San Bellino;

- sub 3 - cat. CO – via san Bellino.

**C.T. - Comune di Cittadella (PD) - Foglio 6 – part. 446 – E.U. – are 12 cent. 80.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'*Atto di Pignoramento*" che nell'*Istanza di Vendita*" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 15/11/2023), che risultano:

**C.F. - Comune di Cittadella (PD) - Foglio 6 – part. 446:**

- sub 1 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza vani 10 – sup. catastale totale mq. 248 – rendita € 1.471,90 - p. S1-T-1 - via San Bellino;

- sub 2 - cat. C/6 – classe 5 – consistenza mq. 18 – sup. catastale mq. 22 – rendita € 27,89 - p. S1 - via San Bellino;

- sub 3 - cat. Bene Comune non censibile – p. T - via san Bellino.

Gli identificativi catastali derivano dalle seguenti variazioni:



Il sub. 1:

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 – Cancellazione sezione (n. 77/2015).*

Il sub. 2:

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 – Cancellazione sezione (n. 77/2015).*

Il sub. 3:

- *Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 – Cancellazione sezione (n. 77/2015).*

Il fabbricato insiste sul terreno identificato;

**C.T. - Comune di Cittadella (PD) - Foglio 6 – part. 446 – Ente Urbano – superficie mq. 1280.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Frazionamento del 11/07/2001 pratica n. 53002 in atti dal 11/07/2001 (n. 4578.1/2001);*
- *Tipo mappale del 17/06/1998 in atti dal 17/06/1998 (n. 10766.516/1986);*
- *Tipo mappale del 24/09/1997 in atti dal 17/06/1998 (n. 2096.502/1980);*
- *Istrumento Atto pubblico del 22/10/1975 in atti dal 15/08/1981 (n. 71).*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 1 (abitazione)** al piano terra e primo confina a nord con unità abitativa di altra proprietà e prospetta ad ovest, sud ed est sul cortile esclusivo (sub 3); al piano interrato confina a nord con altra proprietà, a sud, ovest ed est confina con terrapieno e in parte a sud e ad est con garage di proprietà (sub. 2);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage)** al piano interrato prospetta a sud con il cortile esclusivo (sub. 3), a nord e ad ovest confina con l'unità abitativa (sub. 1) e ad est con terrapieno;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 446 C.T., coincidente con il sub. 3 del C.F.** confina a nord con il mappale 445 e 398, ad ovest con la via San Bellino e con i mappali 448, 603, 398, a sud con il mappale 448 e la via San Bellino e



ad est con i mappali 31, 414 e 415.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 25/02/1997.

**N.B.** Si fa presente che gli immobili risultano catastalmente intestati al Sig.

deceduto a

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale con tipologia fabbricato "bifamiliare" sviluppata al piano interrato, terra e primo, con cortile esclusivo, sita nel Comune di Cittadella (PD), frazione di Santa Croce Bigolina, in via San Bellino n. 7.

Il lotto ha gli accessi pedonale e carrabile da Via San Bellino, strada comunale a fondo cieco, a doppio senso di marcia, con assenza di marciapiedi e parcheggi pubblici.

La zona è periferica con la presenza di qualche servizio nella frazione di Santa Croce Bigolina e i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Cittadella (PD) a circa 7,5 km.

Il lotto è recintato, con muretta in cls e parapetto in cls verso strada e sugli altri lati con rete plastificata e siepe sempreverde; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio e manovra e parte a verde erborato in stato manutentivo sufficiente. I cancelli sono realizzati in ringhiera metallica.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo bifamiliare, con pianta regolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio esternamente ed internamente intonacata e tinteggiata internamente e non esternamente.

L'unità immobiliare catastalmente è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml. 2,35: da un disimpegno, un locale lavanderia, dove sono presenti un lavello, doccia a pavimento, la caldaia e un bollitore, una cantina, una taverna con camino a legna e il garage con attacco lavatrice e lavello; l'interrato è illuminato da finestre con





bocca di lupo;

- al piano terra, di altezza interna pari a circa ml. 2,80: da un ingresso – disimpegno, un soggiorno, un locale pranzo, una cucina e un bagno finestrato completo di sanitari, doccia e lavabo;

- al piano primo, di altezza interna pari a circa ml. 2,90: da un corridoio, n. 3 camere da letto, un bagno finestrato completo di sanitari, vasca e lavabo e n. 2 poggiali.

Completa l'unità un cortile ad uso esclusivo di forma irregolare.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è discreto con opere di finitura risalenti agli anni '70 che necessitano di manutenzione.

### TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
<b>Piano Interrato (h 2,35)</b>				
Garage	18,49	0,60	Sud Est	Sufficienti
Ripostiglio	7,83	0,60	Est	“
C.T.	4,00	0,60	Sud	“
Cantina	27,14	0,60	Ovest	“
Lavanderia	21,21	0,60	Sud	“
<b>Piano Terra (h 2,80)</b>				
Ingresso-disimpegno	13,19	1	Ovest	Discreto
Soggiorno	18,03	1	Sud Ovest	“
Cucina	16,60	1	Ovest	“
Pranzo	19,05	1	Sud	“
Ripostiglio	2,90	1	---	“
Bagno	8,39	1	Est	“



<b>Piano Primo (h 2,90)</b>				
Corridoio	13,19	1	Ovest	Discreto
Camera	16,60	1	Ovest	“
Camera	18,03	1	Sud	“
Camera	19,05	1	Sud	“
Ripostiglio	2,90	1	---	“
Bagno	8,39	1	Est	“
Poggiolo	7,32	0,30	Ovest	
Poggiolo	5,40	0,30	Sud	
<b>Superficie Complessiva</b>	<b>247,71</b>			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto allegate alla Perizia della procedura 338/2013, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 247,71**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 256,23**
- **Superficie Catastale del Lotto: mq. 1.280,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

**Fabbricato:**

- Scoperto: il cortile, ad uso esclusivo, è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato e piantumato. Il lotto ha forma molto irregolare; parte del giardino circonda l'abitazione e parte è raggiungibile tramite un passaggio retrostante altre proprietà.



I passaggi pedonali sono pavimentati con piastrelle di calcestruzzo con sassi mentre lo scoperto carrabile è pavimentato con battuto di cemento.

La recinzione è realizzata con muretto di cls di altezza circa 50 cm e soprastante ringhiera in calcestruzzo. Il cancello pedonale è in lamiera zincata, così come il cancello carraio che è realizzato ad una anta scorrevole con apertura manuale.

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e non tinteggiato. Il tetto a padiglione presenta manto di copertura in tegole di cemento. Scossaline e grondaie sono in lamiera verniciata.

Tutte le finiture esterne necessitano di manutenzione.

### **Abitazione e garage:**

- Protezioni esterne: le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore marrone chiaro con apertura manuale.

- Infissi Esterni: le porte-finestra di ingresso e di accesso al poggiolo al piano primo presentano profili in alluminio anodizzato; le finestre del piano terra e primo hanno serramenti in legno colore noce, con vetrocamera e maniglie in ottone; al piano interrato sono in alluminio.

Il basculante del garage, ad apertura manuale, è in lamiera zincata.

- Soglie e davanzali: sono in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono principalmente in legno, noce tanganyika, con maniglie in ottone e specchiature in vetro. La porta di separazione della lavanderia dove è posta la caldaia è di tipo REI.

- Pavimentazione Interna: tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica tipica degli anni '70; la cantina al piano interrato presenta cemento e ghiaio sciolto. I poggioli sono pavimentati in mattonelle di ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semi-lavabile bianca; il rivestimento a parete dei bagni, dell'angolo cucina, di parte di lavanderia e garage è in ceramica.

Le pitture interne necessitano di manutenzione per qualche segno di condensa e di infiltrazione dalla copertura.



### **Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in ottone anodizzato.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gasolio, con caldaia di marca BLOWTHERM, installata nel locale lavanderia al piano interrato; la distribuzione avviene mediante radiatori in acciaio.
- E' presente un bollitore per acqua calda sanitaria di marca Boschetti.
- E' presente un termostato ambiente nella zona giorno e uno nella zona notte.
- Impianto citofonico: non è presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: non presente.

### **4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/11/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata dal sig. \_\_\_\_\_, zio degli esecutati, senza titolo.**

### **5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):**

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

### **6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):**

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, redatto in data 07/11/2022 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Bassano del Grappa, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 3708/745 del 01/04/2005**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario in data 30/03/2005, rep. n. 82860/27446, Notaio Gallo Lino, a favore di



L'ipoteca grava sulla quota di 1/20 ditta \_\_\_\_\_ e 19/20 ditta \_\_\_\_\_  
dei seguenti immobili:

**C.F. - Comune di Cittadella - Foglio 6 – particelle 446 - sub 1 – 2 – 3**

**C.T. - Foglio 6 – part. 446.**

- **Pignoramento: N. gen./part. 4251/3048 del 20/05/2013**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cittadella in data 24/04/2013 rep. N. 502, a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di 19/20 ditta \_\_\_\_\_, dei seguenti immobili:

**C.F. - Comune di Cittadella - Foglio 6 – particelle 446 - sub 1 – 2 – 3**

**C.T. - Foglio 6 – part. 446.**

- **Pignoramento: N. gen./part. 5056/3685 del 23/05/2018**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 17/04/2018 rep. N. 2968, a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 ditta \_\_\_\_\_ dei seguenti immobili:

**C.F. - Comune di Cittadella - Foglio 6 – particelle 446 - sub 1 – 2 – 3**

**C.T. - Foglio 6 – part. 446.**

- **Pignoramento: N. gen./part. 10940/7803 del 25/10/2022**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 15/09/2022 rep. N. 5028, a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 ditta \_\_\_\_\_ e 1/2 ditta \_\_\_\_\_  
dei seguenti immobili:

**C.F. - Comune di Cittadella - Foglio 6 – particelle 446 - sub 1 – 2 – 3**

**C.T. - Foglio 6 – part. 446.**

\*\*\*\*\*

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto **in proprietà** dei  
Sig.ri



per la **quota di 1/2 (metà) ciascuno** dei seguenti

beni, a seguito di:

- *“Atto Pubblico di accettazione di eredità con beneficio di inventario”* del Tribunale di Padova in data 31/08/2016, rep. n. 5371/2016, trascritto a Bassano del Grappa in data 28/12/2021 ai nn. Gen./part. 13565/9724.

Si allega Nota di Trascrizione.

Precedenti proprietà:

- **Sig.ri**

per la quota di

1/60,

per la quota di 1/60 e

per la quota di 1/60, in forza di

- *“Atto giudiziario di accettazione di eredità”* del Tribunale di Padova Sez. Cittadella in data 17/07/2013, rep. n. 3225/2013, trascritto a Bassano del Grappa ai nn. gen./part. 13564/9723 in data 28/12/2021;

- **Sig.ri**

per la quota di 1/1 di

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- *“Atto di divisione”* in data 26.03.1997, Notaio Ferdinando Ziliotto, rep. 169615, trascritto a Bassano del Grappa ai nn. gen./part. 2741/2115 in data 10/04/1997.

## **7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):**

In sede di sopralluogo effettuato in data 10/12/2021, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie, allegate alla precedente Perizia di stima di cui alla procedura RG. n. 338/2013:

- **Licenza Edilizia n. 43/1975**, rilasciata in data 06/06/1975 per *“Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione da erigersi in località Santa Croce Bigolina”*, rilasciata ai sig.ri
- **Abitabilità n. 37/1977**, rilasciata in data 14/11/1977 per *“appartamento a*



sud ”, rilasciata ai sig.ri

A seguito di sopralluogo in data 21/11/2023 si è rilevata la **non conformità** della distribuzione dei locali nel piano interrato rispetto al progetto autorizzato.

Per sanare tale difformità è necessario presentare una SCIA a Sanatoria presso il Comune di Cittadella, i cui costi si possono quantificare in:

- € 2.000,00 per il rilievo e la presentazione della pratica comunale;
- € 1.000,00 quale sanzione amministrativa;
- € 200,00 circa quali diritti di segreteria,

per un totale complessiva pari a circa **€ 3.200,00**.

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 446 del Foglio 6 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "Zona Omogenea C1/005 Residenziale nei centri", normata dall'art. 103 delle Norme Tecniche Operative.

Il Lotto ricade all'interno di:

- Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua – art. 20 N.T.O.;
- Idrografia/Zone di tutela – art. 27 N.T.O.;
- Ambito Territoriale Omogeneo ATO-2 Contesto prevalentemente residenziale – art. 72 N.T.O.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia così come da D.P.R. 380/01.

#### **8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):**

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

#### **9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):**

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD) e quanto riportato nelle precedenti perizie di stima, è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.



## 10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Cittadella (PD), frazione santa Croce Bigolina, per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Cittadella (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Locali interrati:       0,60
- Poggiolo:                0,30

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 247,71**
- **Superficie Lorda complessiva:               mq. 256,23**
- **Superficie Catastale del Lotto:           mq. 1.280,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Cittadella (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario abitazione: **€/mq. 900,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene, comprensivo del lotto di





pertinenza, pari a:

$$\text{mq. } 256,23 \times \text{€/mq. } 900,00 = \text{€ } 230.607,00$$

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti, le opere di finitura da rifare e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,70**, si ottiene pertanto:

$$\text{€ } 230.607,00 \times 0,70 = \text{€ } 161.424,90$$

A questo importo va detratto il costo per la sanatoria della diversa distribuzione del Piano Interrato:

$$\text{€ } 161.424,90 - \text{€ } 3.200,00 = \text{€ } 158.224,90$$

che viene arrotondato in:

$$\text{€ } 158.000,00 \text{ (euro cento cinquantotto mila /00)}$$

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza area.

## 12. TERRENI AGRICOLI (*Punto I*) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

## 13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (*Punto I*) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 15/11/2023.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 21 dicembre 2023

arch. Monica Franchi



### **Allegati alla Relazione:**

ALL. 1 - Documentazione Fotografica;

ALL. 2 - Documentazione Catastale;

ALL. 3 - Inquadramento territoriale e stralcio Piano Interventi;

ALL. 4 - Nota di trascrizione.

### **Per il Tribunale si allegano:**

- Dichiarazione di spedizione;
- Prospetto Riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

