

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 321/2023

G.E.: Dr. Giuseppe Giovanni Amenduni

contro

INTERVENUTI:

“PERIZIA DI STIMA”

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi

08/04/2024

1



LOTTO DI VENDITA UNICO
BENE IN VIGONZA (PD) - VIA SAN GIUSEPPE N. 15

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dalla G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 23/11/2023, prestava giuramento, via P.C.T., secondo la formula di rito in data 27/11/2023, 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 inidonei 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'identificazione 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

08/04/2024

2



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 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 può riferire quanto segue.

08/04/2024

4



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

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico depositato nel P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**”, che si allega a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'avv. Stefania Faggian, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** dei beni pignorati in data **13/12/2023** alle ore 10,00 alla presenza degli esecutati e dello stesso Custode Giudiziale.

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

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta

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

C.F.: Comune di Vigonza - Sez. A - Foglio 9 - part. 160:

- sub 3 - Cat. A/3 - cl. 2 - vani 7 - P.T-1 - via San Giuseppe;

- sub 4 - Cat. C/6 - cl. 2 - cons. 21 mq - P.T-1 - via San Giuseppe.

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 13/12/2023-08/04/2024), che risultano:



C.F.: Comune di Vigonza - Foglio 9 - part. 552:

- sub 3 - Cat. A/3 - cl. 2 - vani 7 - Sup. cat. 129 mq - P.T-1 - via San Giuseppe n. 15 - R.E. 451,90;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 07/10/2016 pratica n. PD0157374 in atti dal 07/10/2016 Variazione di Toponomastica (n. 63988.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 50/2015);

- sub 4 - Cat. C/6 - cl. 2 - cons. 21 mq - sup. cat. 23 mq - P.T-1 - via San Giuseppe n. 15 - R.E. 39,04;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 07/10/2016 pratica n. PD0157372 in atti dal 07/10/2016 Variazione di Toponomastica (n. 63986.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 50/2015).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Vigonza - Foglio 9 - mapp. 552 - Cat. Ente Urbano - Sup. ha 00.01.45;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Frazionamento del 11/12/1996 in atti dal 11/12/1996 (n. 2924.3/1996);

- Frazionamento del 17/02/1996 in atti dal 17/02/1996 (n. 573.8/1996);

- Variazione d'Ufficio del 20/10/1977 in atti dal 20/10/1977 (n. 6).

L'attuale identificazione al foglio 9 particella 552 subb. 3 e 4 deriva dalla soppressione della precedente al foglio 9 sezione A particella 160 medesimi subalterni.

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **Punità immobiliare di cui al sub 3 (appartamento)**, al piano terra prospetta a sud e ad ovest sul cortile esclusivo, confina ad est con unità di altra ditta di cui al

08/04/2024

6



mappale 550 e a nord con l'unità di cui al sub. 4, al piano primo prospetta a sud e ad ovest sul cortile ad uso esclusivo, a nord sul subalterno 4 e confina ad est con unità di altra ditta di cui al mappale 550;

- **L'unità immobiliare di cui al sub 4 (garage)**, prospetta ad ovest sul cortile ad uso esclusivo, confina a nord e ad est con altra ditta di cui al mappale 550 e a sud con il subalterno 3;

- **L'unità immobiliare di cui al mappale 552 del C.T.** confina a nord e ad est con il mappale 550, ad ovest con il mappale 553 (strada), a sud con il mappale 534 (via san Giuseppe).

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 **non conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 08/09/1986.

Tale difformità verrà dettagliatamente descritta al successivo

Il "Lotto di Vendita" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra e primo di un fabbricato con tipologia "casa bifamigliare", sito nel Comune di Vigonza (PD), frazione di Pionca, in via San Giuseppe n. 15; dell'unità fa parte anche, al piano terra, un garage e un cortiletto ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da Via San Giuseppe, strada comunale cieca, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e di parcheggi pubblici.

La zona, prettamente residenziale con presenza di fabbricati di n. 2 – 3 piani fuori terra, è periferica con presenza di chiesa parrocchiale, scuola materna e gli essenziali servizi privati (bar, tabacchi ecc.), mentre i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Vigonza (PD) a circa 4 km.

Il lotto è recintato con muretta in cls e ringhiera metallica sui tre lati; l'area scoperta è utilizzata a zona di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso al garage con pavimentazione in lastre di ghiaio lavato, lungo la recinzione, lato strada, è presente un'aiuola con presenza di un albero di fusto medio ed un cespuglio sempreverde.

Il cancello pedonale è su Via San Giuseppe, di fronte al portoncino di ingresso mentre i due carrai (uno estremo nord, l'altro sud) sono sulla stradina cieca laterale, di tipo scorrevole ad apertura manuale.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "casa bifamigliare" ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ed esternamente tinteggiata di colore bianco.

L'abitazione è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,95: da ingresso, pranzo-a.c., una stanza, un bagno finestrato completo di sanitari, lavello, doccia e lavatrice ed un garage;
- al piano primo, di altezza interna pari a ml. 3,00: da disbrigo, n. 2 camere ed un bagno finestrato completo di sanitari, lavello e vasca, con antibagno ad uso ripostiglio.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale e dell'unità residenziale è insufficiente in quanto:

- all'interno al piano terra nel locale wc ed al piano primo nella camera a nord-ovest e nel ripostiglio, sono presenti tracce di umidità nel soffitto e tracce di fessurazioni riprese con malta grezza e di impianti manomessi;
- all'esterno le facciate presentano evidenti problemi di ponti termici e parziali distaccamenti dell'intonaco.

08/04/2024

8



TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra H. 2,95 con controsoffitto H. 2,70				
Ingresso (*)	14,15	1	Sud	Insufficiente
Pranzo	13,68	1	Sud	“
Cucinino	7,36	1	Ovest	“
Camera	12,00	1	Ovest	“
Bagno (*)	6,72	1	Ovest	“
Ripostiglio	3,56	0,50	-	
Garage (*)	20,87	0,60	Ovest	“
Piano primo H. 3,00				
Disbrigo	13,03	1	Sud	Insufficiente
Poggiolo	3,82	0,30	Sud	“
Camera	16,88	1	Sud	“
Anti	5,44	1	-	“
Bagno	5,17	1	Ovest	“
Camera	12,80	1	Ovest	“
Sup. appartamento esclusi garage e poggiolo	110,79			
Sup. complessiva	135,48			

08/04/2024



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 ma attualmente, al piano terra, hanno in parte subito delle modifiche (come verrà delucidato al Capitolo 7).

La superficie lorda è stata calcolata graficamente nelle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. 135,48

- **Superficie Lorda:** mq. 148,61

(*) l'altezza dell'ingresso è di ml. 2,40-2,45 a causa della presenza di un gradino con sottostante impianto di riscaldamento mentre l'altezza del garage è un'altezza media (solaio inclinato) pari a ml. 2,48. Nel bagno non c'è controsoffitto.

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

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile è utilizzato a zona di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso al garage con pavimentazione in lastre di ghiaino lavato;

- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in blocchi di laterizio si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile di colore bianco.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle in pvc di colore marrone con apertura elettrificata al p. terra; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato con presenza di una specchiatura in vetro acidato.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno, con vetri doppi e maniglie in alluminio; sono presenti i doppi vetri con struttura in alluminio.

- Soglie e davanzali: sono in marmo botticino.

- Infissi Interni: le porte sono in legno noce scuro, del tipo a battente.

- Pavimentazione Interna: al piano terra il locale pranzo, parte del corridoio e la stanza sono pavimentate in parquet di legno, tipo mutenye; l'ingresso, parte del corridoio, il bagno e il garage sono pavimentati in ceramica.

Al piano primo, il corridoio è rivestito in palladiana, il bagno in ceramica e le camere

08/04/2024

10



in legno di rovere a spina di pesce.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni e dell'angolo cottura è in ceramica, a tutta altezza.
- Scala: in muratura rivestita in legno fino al pianerottolo ed in marmo fino al piano primo; non sono presenti ringhiera e corrimano nella prima rampa.
- Poggiolo: ringhiera in ferro di h. cm 80 e pavimento in klinker.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia, con placche resina nera al piano terra e in alluminio al piano primo; faretti di illuminazione di ingresso, soggiorno e camera non funzionanti.
- Impianto Termico: il riscaldamento viene effettuato al piano terra tramite un camino a legna posto nella zona d'ingresso con canalizzazioni sotto la pedana di ingresso ed immissione tramite bocchette laterali, al piano primo tramite radiatori.
- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: è presente un sistema multi-split.

Come riferito dagli occupanti, gli impianti elettrico e di riscaldamento hanno problemi di malfunzionamento.

Garage:

- Portone: in legno con apertura a battenti, con passaggio pedonale; copertura con profili in acciaio e pannelli sandwich; pavimento in ceramica; uso lavanderia e ripostiglio.

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

Al momento del sopraluogo, effettuato in data 13/12/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dal sig.

(_____),



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.**

A seguito di indagini presso il Comune di Cartura (PD) – Ufficio Servizi Demografici, vengono prodotti i Certificati di Stato Civile, rilasciati in data 12/03/2024, da dove risulta che il sig. Bilato Giuliano è celibe e la sig.ra Beghin Consuelo è nubile.

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 Niccolò Tiecco di Perugia, in data 26/10/2023 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. part. 4015 del 10/07/2020 in rinnovazione dell'iscrizione N. part. 6156 del 28/07/2000, a seguito**

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Vigonza - Sez. A - Foglio 9 - part. 160 sub 3 e sub 4.

- **Ipoteca Legale: N. part. 703 del 18/02/2013, a seguito di decreto emesso da**

08/04/2024

12



Pubblico Ufficiale _____ in data 06/02/2013, rep. n. 260/7713, a favore di _____

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Vigonza - Sez. A - Foglio 9 - part. 160 sub 3 e sub 4.

- **Ipoteca della Riscossione: N. part. 7245 del 02/11/2017**, a seguito di decreto emesso da Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24/10/2017, rep. n. 1849/7717, a favore di _____ con sede in Roma.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Vigonza - Sez. A - Foglio 9 - part. 160 sub 3 e sub 4.

- **Pignoramento: N. part. 27900 del 25/10/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 22/09/2023, rep. n. 5466, a favore di _____ con sede in _____

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Vigonza - Sez. A - Foglio 9 - part. 160 sub 3 e sub 4.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà**

_____ : la **quota di 1/2 (metà) ciascuno**, a seguito di "Atto di Compravendita" in data 24/07/2000, rep. n. 8844, Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto in data 28/07/2000 ai nn. Gen./part. 30215/18436. Precedente proprietà:

- _____ nato il _____

_____ a seguito di "Atto di Compravendita" in data 14/11/1994, rep. n. 74771, Notaio Michele Giardina di Vigonza (PD), trascritto in data 25/11/1994 ai nn. Gen./part. 26489/17781.



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

In sede di sopralluogo effettuato in data 13/12/2023, 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:

- **Autorizzazione Edilizia n. 52/963**, rilasciato in data 14/05/1963 ai sig.ri

- **Autorizzazione di Abitabilità Prat. n. 19**, rilasciata in data 11/12/1964 ai sig.ri

- **Concessione/Autorizzazione in Sanatoria prot. 7154**, rilasciata in data 19/09/1989 al _____ per "*Ampliamento e modifiche interne*".

La **non conformità** deriva dalla presenza di modifiche distributive interne non autorizzate al piano terra e dalla presenza di una tettoia in corrispondenza dell'ingresso garage, tettoia che va rimossa.

Le modifiche interne consistono in:

- 1) demolizione di tramezze tra pranzo e cucinino e tra quest'ultimo e stanza;
- 2) realizzazione di nuova tramezza in cartongesso tra soggiorno-a.c. (circa 6,20 x 4,00 mq) e stanza (circa 2,30 x 4,00 mq), a cavallo del terzo foro finestra da 90x150 sul prospetto ovest partendo da nord verso sud, con contemporaneo spostamento del foro porta sul corridoio di accesso;
- 3) realizzazione di controsoffitto nei locali soggiorno, ingresso e stanza);
- 4) realizzazione di pedana a pavimento in ingresso.

Parte delle opere è sanabile tramite C.I.L.A. "a Sanatoria" con un costo presumibile pari a:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - Progetto e pratica edilizia: | € 3.000,00 |
| - Sanzione e diritti di segreteria: | € 1.052,00 |
| parte è da rimuovere: | |
| - Rimozione tettoia: | € 300,00 |

08/04/2024

14



con un costo complessivo, quindi, pari a € 4.352,00.

Si è inoltre riscontrata la **mancanza di conformità catastale**, dovuta oltre che alle modifiche edilizie su riportate, all'errato inserimento in mappa del fabbricato.

Infatti, l'unità immobiliare di cui alla particella 552 attualmente al catasto terreni ha dimensioni maggiori del reale lungo il proprio lato ovest che si evidenziano:

- 1) nella mancanza di simmetria con l'unità a confine sul lato est (mappale 550): si tratta infatti di due unità speculari fra loro a livello di sagoma e volume;
- 2) nel fatto che detto lato, a livello catastale, risulta a confine con il mappale 553, "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", di proprietà comunale (strada), come risulta dalle visure catastali e ipotecarie aggiornate al 05/04/2024 (vedi Allegato VI).

Per sanare detta difformità, va quindi previsto un rilievo strumentale ed un successivo deposito di una variazione al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano, i cui costi sono quantificabili in:

- Rilievo Topografico e deposito in Catasto compresi accessori
(vedi Preventivo) € 789,00
 - Rilievo dell'appartamento e restituzione grafica compresi accessori € 761,28
- per un totale di € 1.550,28.

Dal **punto di vista urbanistico** l'area di cui al mappale 552 del Fg. 9 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, Variante n. 22 (Tavola 02) si trova in "Zona Territoriale Omogenea B Residenziale Intensiva", repertorio normativo B/024, regolamentato dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative e in "Reticolato Romano-zona di interesse archeologico D.lgs 42/2004", di cui all'art. 48 di dette Norme.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, si richiama l'art. 16 delle N.T.O. e possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.



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

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto, **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza (PD) 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 insistono 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 Vigonza (PD), località Pionca, 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 Vigonza (PD);
- Ufficio Anagrafe di Cartura (PD);
- Studio Notarile;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova

08/04/2024

16



- Astalegale.

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

- Garage:	0,60
- Ripostiglio:	0,50
- Poggiolo:	0,30

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

- Superficie Lorda: **mq. 148,61**

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

- Valore unitario: **€/mq. 700,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 148,61 x €/mq. 700,00 = **€ 104.027,00**

cui si applica un coefficiente di riduzione del 80% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

€ 104.027,00 x 0,80 = € 83.221,60

da cui vengono detratti i costi per l'eliminazione delle difformità catastali (€ 1.550,28) e per la sanatoria edilizia (€ 4.352,00):

€ 83.221,60 - € 5.902,28 = € 77.319,32

che viene arrotondato in:

€ 77.300,00 (euro settanta settemila trecento/00)

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area.

12. TERRENI AGRICOLI (*Punto 1*) del Quesito)

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

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (*Punto 1*) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 13/12/2024, 05/04/2024 e 08/04/2024.



Non verranno invece allegati l'APE in quanto non prodotto e il CDU in quanto non necessario.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 19 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, otto aprile 2024

ing. Cristina Franchi

08/04/2024

18

