

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 12/2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

Contro

Prossima Udienza: 24/09/2024

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'Albo CTU dell'Intestato Tribunale al n. 117.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it



Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 5
▪ Confini	pag. 5
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 6
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 7
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 7
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)	pag. 12
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 13
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 14
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 14
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 15
INDICE degli allegati e Note	pag. 18



PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data 15/02/2024 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza:

Atto di Compravendita, Notaio Carrucciu Emanuela di Padova, Rep. n. 4512/2877 del 30/06/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 23/07/2015 ai nn. R.g./R.p. 23323/15734.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente perito veniva contattata mezzo email del 10/03/2024 dal dott. Enrico Poletto, in vece del Custode nominato Notaio dott.ssa Daria Righetto, il quale comunicava la possibilità di dare inizio alle operazioni peritali, il nominativo ed i contatti di riferimento per concordare il sopralluogo peritale, nonché forniva copia di un atto notarile e di un APE, entrambi relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il Perito, preso contatto, si accordava per eseguire la visita/sopralluogo peritale presso l'immobile pignorato sito in **Selvazzano Dentro (PD) , Via Bracciano n. 27/B**, per il giorno **22 marzo 2024 alle ore 11.00**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del signor fratello del debitore esecutato, ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguendo rilievi fotografici e verifiche metriche; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 7673/2023 del 05/01/2024, emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 18/01/2024 ai nn. R.g./R.p. 2015/1367, a Favor e di _____, **i beni**

sono individuati e descritti come segue:

"1/1 piena proprietà di _____ - COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO

- 1) Foglio 17 - mappale 223 subb 4 e 7 (graffati) - categoria A2 di 7 vani;*
- 2) Foglio 17 - mappale 223 sub 10 - categoria C6 - 26 mq."*

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà dei suddetti immobili.

Nell'Istanza di Vendita del 29/01/2024 si chiede: *"che l'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari voglia fissare l'udienza di comparizione delle parti e disporre la vendita forzata di tutti i beni pignorati in data 5 gennaio 2024."*

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di **Selvazzano Dentro (PD)**, Foglio **17** - mappale **223 sub. 4 e sub. 7 graffati**: Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie Catastale Totale 180 mq, Totale escluse aree scoperte 169 mq - Rendita Euro 813,42 - Indirizzo VIA BRACCIANO, Piani S1-T-1-2.

Catasto Fabbricati: Comune di **Selvazzano Dentro (PD)**, Foglio **17** - mappale **223 sub. 10**: Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 1 - Consistenza 26 mq - Superficie Catastale Totale 32 mq - Rendita Euro 57,74 - Indirizzo VIA BRACCIANO, Piano S1.

Entrambe le suddette unità immobiliari **derivano da**: Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Prat. n. 120384 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3901.1/2002); COSTITUZIONE del 19/07/2000 Prat. n. 62155 in atti dal 19/07/2000 COSTITUZIONE (n. 2648.1/2000).



L'attuale intestazione catastale delle due suddette unità immobiliari risulta essere:

Proprietà 1/1 in capo a

Detti immobili fanno parte del fabbricato residenziale tri-familiare edificato sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Selvazzano Dentro (PD)**, Foglio **17** - mappale **223**, Ente Urbano, Superficie 06 are, 60 ca, **derivante** tramite Tipo Mappale del 26/02/2003 Prat. n. 25166 in atti dal 26/02/2003 (n. 2453.1/2003) da Fg. 17, mapp. 223 SEMIN ARBOR classe 2 di are 06.60 a sua volta derivante da: Variazione del 04/09/1978 in atti dal 04/09/1978 (n. 11) da Fg. 17, mapp. 223 SEMIN ARBOR classe 2 di are 07.90; quest'ultimo derivante per VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/04/1973 in atti dal 22/02/1973 (n. 48773) dal medesimo mapp. 223 SEMIN ARBOR classe 2 di are 07.90 e così sin da impianto meccanografico dell'01/03/1971.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 26/03/2024).

La presente procedura colpisce:

l'Intera Piena Proprietà di un'**Abitazione**, quale porzione ovest, indipendente e di testa, di un fabbricato tri-familiare, sviluppatosi ai piani sotto-strada, terra, primo e secondo sotto-tetto (sub. 4), con pertinenziale Cortile esclusivo sui lati nord ed ovest (sub. 7, piano terra) e con pertinenziale Garage al piano sotto-strada semi-interrato (sub. 10) posto sull'angolo sud-ovest del fabbricato stesso; sita in Comune di **35030 Selvazzano Dentro (PD)**, **via Bracciano n. 27/B**; altresì la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui Abitazione e Garage fanno parte, tra le quali il mapp. 223 sub. 1 b.c.n.c. accesso carraio-rampa-area di manovra. Immobili tutti insistenti sul terreno censito al C.T. del suddetto Comune: Fg. 17, mapp. 223, E.U. di are 06.60.

Confini

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di **Selvazzano Dentro (PD)**: Fg. **17** – mapp. **223 sub. 4** e **sub. 7 graffiati**, consiste nella suddetta abitazione con pertinenziale



cortile esclusivo: più precisamente mapp. 223 sub. 4 rappresenta l'abitazione, mentre mapp. 223 sub. 7 distingue il cortile esclusivo sviluppatosi ad ovest e a nord dell'abitazione stessa. Il garage di cui al mapp. **223 sub. 10**, al piano sotto-strada, posto sull'angolo sud-ovest del fabbricato tri-familiare, è contiguo e comunicante con il piano sotto-strada dell'abitazione (sub. 4) tanto da formare insieme ad essa la porzione ovest del fabbricato stesso. Tale porzione confina: a nord con via Bracciano; ad est con unità simile di altra proprietà; a sud con parti comuni di cui al mapp. 223 sub. 1 b.c.n.c. (rampa e area di manovra comune) e con via Euganea; ad ovest con mapp. 935 del C.T. sul quale è eretto altro fabbricato residenziale.

L'area sulla quale insiste il fabbricato tri-familiare di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte: **C.T. di Selvazzano Dentro (PD)**, mapp. **223** del Fig. **17**, ha forma rettangolare e confina: a nord con via Bracciano; ad est con mapp. 224 del C.T. sul quale è eretto altro fabbricato residenziale; a sud con via Euganea; ad ovest con mapp. 935 del C.T..

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

I beni immobili pignorati ovvero abitazione con pertinenti garage e cortile esclusivo, costituenti porzione ovest di fabbricato tri-familiare, si trovano a **Selvazzano Dentro (PD)**, **via Bracciano n. 27/B**.

Detto fabbricato tri-familiare è inserito in un rione a carattere residenziale, compreso tra la SP89 via Euganea (strada che dal ponte sul fiume Bacchiglione in località Tencarola conduce verso sud-ovest fino a Teolo sui colli euganei) e la via Scapacchiò, distante circa un km e mezzo dal municipio di Selvazzano Dentro. Entro lo stesso raggio di distanza si trovano i principali servizi ed urbanizzazioni, quali ad esempio: supermarket, ristoranti, attività commerciali, farmacia, poste, banche, distretto ULSS 6, Impianti sportivi "Ceron", stazione dei carabinieri, scuole, verde e parcheggi pubblici.

Via Bracciano è una strada di "quartiere" di poche centinaia di metri, la prima parallela a nord della Strada Provinciale 89: il lotto di pertinenza del suddetto edificio tri-familiare è compreso, in fila con altri lotti simili, tra queste due strade. In prossimità dei beni, via Bracciano si presenta asfaltata, a due sensi di marcia, con marciapiede ambo i lati, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici; verso la stessa affacciano perlopiù edifici residenziali di due/tre piani fuori terra.



L'area di pertinenza del suddetto edificio (mapp. 223) ha forma pressoché rettangolare, è interamente recintata; tra la recinzione sud e la SP89 via Euganea è interposto un fossato. L'edificio tri-familiare, anch'esso con impianto di base a forma rettangolare, è posizionato al centro del mapp. 223. Sulla recinzione principale nord, verso via Bracciano, si trovano i cancelli d'accesso: tre cancelletti pedonali, uno per ogni unità immobiliare del fabbricato, immettono nei rispettivi cortili pertinenziali esclusivi; un cancello carraio in comune, posto sull'estremità est della recinzione, immette su area scoperta comune alle tre abitazioni dell'edificio (mapp. 223 sub. 1 bcnc) ovvero immette direttamente sulla rampa carrabile che occupa la fascia est del lotto, seguita dall'area di manovra che caratterizza la fascia sud del lotto stesso e che dà accesso (carraio) ai tre garage dell'edificio. Il cancello pedonale di pertinenza degli immobili in oggetto introduce nel cortile pertinenziale esclusivo sub. 7 dal quale, di conseguenza, si accede all'abitazione sub. 4 ed al garage sub. 10.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il Perito ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

Descrizione dei beni allo stato attuale

L'edificazione del fabbricato tri-familiare di cui i beni in oggetto sono porzione si è svolta tra la tra l'anno 1999 e il 2001. Rispetto a detto fabbricato la porzione in oggetto risulta essere quella posta più ad ovest.

L'abitazione (sub. 4) con garage (sub. 10) (foto da 1 a 3 e da 11 a 35) ha impianto di base a forma rettangolare e composizione architettonica tipica della casa a schiera; si sviluppa ai piani semi-interrato (sotto-strada), terra, primo e secondo sottotetto con copertura a capanna, collegati da scala interna. I tre lati nord, ovest e sud prospettano verso l'esterno (il quarto lato confina con unità simile): queste tre facciate sono lineari, con forometrie rettangolari, movimentate da terrazzini aggettanti, da tettoie e dalla sporgenza del tetto inclinato; sulla facciata principale, rivolta a nord parallelamente a via Bracciano, vi è l'ingresso dell'abitazione, mentre il portone d'ingresso carraio del garage sub. 10 si trova sulla facciata opposta.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate in color rosa pesca;



i solai sono in latero-cemento compresi quelli inclinati della copertura (tetto); quest'ultima è rivestita esternamente da manto in coppi, rifinita da grondaie e pluviali in lamiera metallica verniciata color antracite, camini in muratura intonacata e tinteggiata color rosa pesca con tettuccio rivestito in coppi. I parapetti delle terrazze (che troviamo anche al piano terra dell'edificio) sono in muratura rivestita in mattoni faccia a vista con inserto in ringhiera metallica color antracite ad elementi verticali e la loro pavimentazione è in piastrelle tipo Klinker color cocchiopesto. Finestre e portefinestre sono esternamente bordate da lastre di marmo e protette da tapparelle in pvc colore verde.

L'entrata dell'abitazione sub. 4, posta sul prospetto nord al piano terra, è raggiungibile tramite un camminamento a gradini che dal cancelletto pedonale attraversa la porzione nord del cortile esclusivo sub. 7: il piano terra dell'abitazione è impostato ad un livello più alto di circa 1 metro rispetto a quello della strada. L'ingresso è preceduto da un ballatoio con parapetto ed è protetto da portoncino in legno verniciato di verde con pannello di vetro; immette direttamente nel vano soggiorno/pranzo/disimpegno di totali mq 29,45 (di cui soggiorno-pranzo mq 22,78) con ulteriore finestra a nord e con porta/finestra ad ovest; seguono al piano terra: vano-scala; cucina di mq 12,37 con porta/finestra a sud verso un poggiolo di mq 5,15 (poggiolo che affaccia sull'area di manovra comune); bagno finestrato a sud con anti-bagno, rispettivamente di mq 3,45 e mq 2,00. Discendendo da qui, tramite il vano-scala, al piano sotto-strada ovvero al piano semi-interrato, si trovano: una cantina ovvero una taverna di mq 25,82 con caminetto sul lato ovest, con bocca di lupo a nord ed il **Garage sub. 10** di mq 25,97, tra loro comunicanti tramite porta REI; Il garage ha portone carraio d'accesso dall'esterno sul lato sud (dalla corsia di manovra comune).

Dal piano terra dell'abitazione, salendo tramite vano-scala, si accede al piano primo composto da: disimpegno di mq 7,20 finestrato ad ovest; camera matrimoniale di mq 18,37 con porta-finestra a sud verso un poggiolo di mq 5,15; camera di mq 13,95 con porta-finestra a nord verso un poggiolo di mq 11,40 il quale gira anche lungo il lato ovest; bagno di mq 8,37 con porta-finestra ad ovest. Salendo ulteriormente si accede al piano secondo sotto-tetto di totali mq 37,13, finestrato sui tre lati nord, sud ed ovest, con terrazza/lastrico solare di mq 12,40, attualmente suddiviso in quattro ambienti ovvero:



un disimpegno fronte scala, due soffitte, un bagno; questa suddivisione del piano sotto-tetto non è attualmente autorizzata/legittima: l'argomento verrà illustrato in seguito.

Le **altezze interne** dell'abitazione risultano essere: Piano Semiinterrato comprendente cantina e Garage (sub. 10) H **ml 2,40**; Piano Terra e Piano Primo H **ml 2,70**; Piano Secondo Sottotetto (con tetto a due spioventi) H media **ml 2,29** per una falda e H media **ml 2,39** per l'altra.

Le misure e le altezze sopra indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative. Come pocanzi accennato, però, l'immobile presenta delle difformità rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato e catastalmente rappresentato all'urbano, in particolare per quel che riguarda il piano sotto-tetto, oltre ad altre modeste difformità al piano terra e della scala interna.

Le **Superfici Lorde** dell'abitazione con garage, conteggiato per intero lo spessore delle murature interne e delle tre perimetrali esterne, per metà quello della muratura est confinate con unità simile di altra proprietà, compresa proiezione del vano-scala, sono: **Piano Semiinterrato** (compresa bocca di lupo) **mq 65,00** (di cui mq 30,50 Garage e 34,50 cantina); **Piano Terra mq 63,50** + poggiolo sud mq 5,90; **Piano Primo mq 63,50** + poggiolo sud mq 5,90 e poggiolo nord/ovest mq 13,20; **Piano Secondo Sotto-tetto mq 50,00** + terrazza nord/ovest mq 14,50.

L'Abitazione presenta le seguenti **finiture interne**:

- Pareti interne: muratura in blocchi di laterizio forato, intonacata e tinteggiata a tempera bianca; intonacati e tinteggiati di bianco anche i soffitti.
- Pavimenti e rivestimenti interni: il piano semi-interrato, compreso garage, è pavimentato in piastrelle ceramiche color beige; l'intero piano terra e la scala interna sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato color beige, il bagno a questo piano è rivestito anche a parete con piastrelle ceramiche colore beige e crema; al piano primo la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato color beige nel disimpegno, in parquet di legno prefinito nelle camere, mentre il bagno è pavimentato e rivestito a parete con piastrelle ceramiche di colore rosa e avorio; il piano sotto-tetto è anch'esso pavimentato in parquet di legno prefinito o piastrelle ceramiche colore beige. I



battiscopa sono in legno. Poggioli, ballatoio e terrazza dell'ultimo piano sono pavimentati in piastrelle quadrate tipo klinker color cocchiopesto.

- Serramenti interni (porte): in legno, con maniglie color oro, apertura ad anta. Porta in ferro (REI) tra cantina e garage al piano semi-interrato.
- Serramenti esterni (finestre, porte/finestre): apribili perlopiù ad anta alcune anche con ribalta, con telaio in legno e vetro-camera, maniglia color oro e con sovrastante cassettoni in legno di alloggiamento delle tapparelle; finestra con telaio in metallo e grata metallica per la bocca di lupo della cantina.
- Soglie e davanzali: in marmo chiaro tipo Trani.

L'Abitazione è dotata dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche in plastica nera, prese e pulsanti in plastica bianca, con quadro elettrico nel garage; campanello e video-citofono. L'abitazione è dotata di allarme anti-intrusione.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas metano marca "Lamborghini", modello "Thin 24 MCS W TOP", installata dal 02/01/2003; è stata nel tempo oggetto di regolare manutenzione, con ultimo intervento manutentivo a gennaio 2021. Presente termostato ambiente sia al piano terra che al primo. I terminali corpi scaldanti sono termosifoni in metallo verniciato di bianco e sono presenti in ogni piano dell'abitazione, escluso garage al piano semi-interrato. Un caminetto si trova in cantina, sulla parete ovest. Ai piani terra, primo e sotto-tetto sono installati condizionatori tipo split per la climatizzazione estiva, alimentati da apparecchio esterno installato sul poggiolo della cucina. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana colore bianco. L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica.
- Reti fognarie interrate percorrono il cortile esclusivo e si collegano alle condotte pubbliche passanti su via Bracciano.

Il Garage sub. 10, oltre ad essere pavimentato in piastrelle, possiede pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco, è dotato di rubinetto dell'acqua e di impianto di elettrico sottotraccia con placche in plastica nera, prese e pulsanti in plastica bianca; il suo accesso carraio dalla corsia di manovra comune, ampio quasi quanto l'intero suo lato sud, è chiuso da un portone basculante in metallo verniciato di verde, con porta pedonale.



Lo **scoperto pertinenziale esclusivo** (mapp. 223 sub. 7) (foto da 4 a 10) ha una forma ad "L", si sviluppa a nord ed ovest dell'abitazione, misura **mq 136,00**; è caratterizzato da: un ballatoio che si sviluppa a quota d'imposta del piano terra a ridosso dei lati nord ed ovest dell'abitazione e che prosegue con una scala che discende verso l'area di manovra comune; un'ulteriore percorso pedonale d'ingresso, a gradini, che lo attraversa a nord; questi percorsi pedonali sono pavimentati in piastrelle tipo klinker. Vi è poi un'area pavimentata in quadrotti di cemento; per il resto è sistemato a prato con piantati alcuni arbusti, piante, siepi; è recintato. La recinzione principale su via Bracciano è costituita da muretto rivestito in mattoni faccia a vista con sovrastante ringhiera in metallo verniciato color antracite, ad elementi verticali; su questa recinzione si trova il cancello d'accesso pedonale che è costituito dalla stessa ringhiera metallica della recinzione, ha apertura ad anta ed è sorretto da pilastri rivestiti in mattoni faccia a vista su uno dei quali sono installati campanello/video-citofono, cassetta postale ed una lampada. Lungo il confine ovest con il mapp. 935 il cortile/giardino pertinenziale è delimitato da rete metallica plastificata e siepe; a sud, la linea di confine del cortile con via Euganea ovvero con l'interposto fossato, è segnato da un muro di contenimento in cemento con sovrastante rete metallica plastificata e siepe; ad est il cortile confina anche con la corsia di manovra comune posta a livello sotto strada dalla quale è diviso da un muro di contenimento in cemento con sovrastante ringhiera metallica e siepe.

L'abitazione con garage e scoperto pertinenziale in oggetto, porzione ovest di tri-familiare, è un'unità sostanzialmente indipendente rispetto alle altre due del fabbricato, di diversa proprietà; l'abitazione in oggetto ha, infatti, proprio esclusivo ingresso, esclusivo giardino, propria porzione di tetto, ecc.; dai documenti edilizi di progetto e all'apparenza si evince che restano eventualmente in comune con le altre unità abitative alcuni sotto-servizi interrati quali le condutture fognarie, oltre chiaramente alle parti comuni di cui in particolare il mapp. 223 sub. 1 bcnc (accesso carraio-rampa-area di manovra).

I beni immobili in oggetto sono abbastanza recenti (poco più di una ventina d'anni) e si presentano, in generale, in buono stato di conservazione/manutenzione. Le finiture dell'abitazione, edilizie ed impiantistiche, mostrano di essere le originarie dell'epoca di costruzione. Non sono presenti eventuali vizi quali, ad esempio, quelli dovuti ad infiltrazioni d'umidità, ecc., né segni che lascino presagire problemi seri o strutturali. Il



cortile/giardino è discretamente mantenuto. All'interno dell'abitazione vi sono modeste difformità urbanistico/edilizie, sanabili.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

Dall'esame dei documenti edilizi forniti dal proprietario eseguito ed a seguito di verifica effettuata tramite formale richiesta accesso agli atti rivolta al SUE del Comune di Selvazzano Dentro, la scrivente perito ha potuto riscontrare che la costruzione del fabbricato tri-familiare di cui i beni in oggetto sono porzione è stata autorizzata con:

Concessione Edilizia n. 32/99 rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro il **02/04/1999** alla società proprietaria al tempo, per lavori di *"nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione trifamiliare"*, con relative e seguenti:

Concessione Edilizia (in variante) n. 14/2000 rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro il **31/01/2000** alla società proprietaria al tempo, per lavori di *"variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 32/99 del 2.04.1999 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione trifamiliare"*;

Concessione Edilizia (in variante) n. 122/2000 rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro il **20/10/2000** alla società proprietaria al tempo, per lavori di *"variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 32/99 del 2.04.1999 e successiva variante n. 14/00 del 31.01.2000 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione trifamiliare"*.

Per le abitazioni che costituiscono il suddetto edificio tri-familiare è stata presentata "richiesta certificato di abitabilità/agibilità" in data 08/06/2001 protocollata con n. 38/01; a seguito di questa richiesta non è stato rilasciato dal Comune di Selvazzano il certificato di abitabilità né, comunque, un eventuale diniego (il Comune di Selvazzano Dentro non possiede presso i propri archivi edilizi né certificato di abitabilità né eventuale diniego), ma l'agibilità degli immobili in oggetto può intendersi rilasciata per silenzio-assenso.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **19/07/2000** che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente rileva che lo stato attuale dell'Abitazione con cortile esclusivo (mapp. 223 sub. 4 graffato con sub. 7) e con Garage (mapp. 223 sub. 10) presenta delle irregolarità edilizio/urbanistiche sanabili, le seguenti:



- negli elaborati grafici progettuali approvati e nelle planimetrie catastali, il piano secondo sottotetto dell'abitazione doveva consistere in un'unica soffitta priva di tramezze interne salvo quelle perimetrali della scala d'accesso; allo stato attuale detta soffitta risulta divisa, tramite murature, in più ambienti tra cui un bagno;
- una piccola difformità rispetto agli elaborati progettuali approvati e alle planimetrie catastali riguarda i gradini della scala interna: in luogo di un pianerottolo di scala, tra primo e secondo piano, è stato invece realizzato un giro di gradini a "piè d'oca";
- negli elaborati grafici progettuali approvati e nelle planimetrie catastali, al piano terra dell'abitazione è rappresentata una parete con porta scorrevole tra il soggiorno-pranzo ed il disimpegno fronte scala: detta divisione non esiste allo stato attuale, l'ambiente soggiorno-pranzo-disimpegno è unico ed indiviso;
- il garage risulta conforme al progetto autorizzato.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (una SCIA) da affidare ad un professionista abilitato, ai sensi del DPR 380/01 e di recenti Leggi Regionali: pratica che prevede il contestuale versamento di € 516,00 a titolo di sanzione e di altro importo simile per oneri; sarà poi necessario un aggiornamento al catasto urbano tramite presentazione di pratica docfa, sempre a cura di un tecnico abilitato, ove i diritti ammontano ad € 50,00.

La proprietà esecutata ha riferito di essere in procinto di effettuare le suddette regolarizzazioni tramite proprio tecnico. Ad ogni buon conto, nel caso ciò non si avverasse, l'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le pratiche come suindicato, viceversa potrà ripristinare lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione o ripristino.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)

La Piena Intera Proprietà dei descritti immobili siti a Selvazzano Dentro (PD) (Fig. 17, mapp. 223 subb. 4 e 7 graffiati e sub. 10) è pervenuta all'esecutato signor ,
tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Carrucciu Emanuela di Padova, Rep. n. 4512/2877 del 30/06/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 23/07/2015 ai nn. R.g./R.p. 23323/15734, da



potere dei signori

, quali proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente dell'intero.

Nell'Atto:

il signor _____, esecutato, dichiarava "di essere di stato civile libero";

si indica che forma oggetto di vendita anche "la comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti c.c., delle parti comuni dell'intero fabbricato, ivi compresa l'area coperta e scoperta, con la precisazione che il sub 1, via Bracciano, p. S1-T, costituisce b.c.n.c. a tutti i subb. (accesso carraio, rampa – area di manovra)".

Gli immobili pignorati sono abitati dal fratello dell'esecutato unitamente alla moglie ed al loro figlio minorenni.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

I beni pignorati non si trovano in regime di condominio; non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente gravanti sui beni stessi (salvo le formalità elencate più avanti).

Dal punto di vista urbanistico, esaminato il richiesto **C.D.U.**, rilasciato dal Comune di Selvazzano Dentro (PD) il **19/04/2024** con **Reg. n. 29/2024**, che si allega, la scrivente evidenzia che l'area su cui insistono gli immobili pignorati (ovvero insiste il fabbricato di cui sono parte), C.T. di **Selvazzano Dentro (PD)**, Fg. **17**, mappale **223**, è destinata dal vigente Piano Interventi come: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.118, normata dall'art. 20 delle N.T.A. del P.I.; in parte anche come PERCORSI VEICOLARI ESISTENTI di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.I.. Parte del mapp. 223 è assoggettata al DM 26/02/1970 "Filare platani". Per le prescrizioni del vigente P.A.T. si rimanda ai contenuti del suddetto CDU.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 03/04/2024**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e



Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 23438/3784 dell'01/06/2021 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI PADOVA il 10/05/2021 con Rep. n. 1189/2021, a Favore di _____ (domicilio presso la propria sede),
Contro _____, per il diritto di Proprietà nella quota di 1/1.
Somma Totale € 255.000,00 – Somma Capitale € 250.227,74. Grava su tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 49129/9678 del 30/11/2022 di Ipoteca In Rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, concessa con atto del Notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD), Rep. n. 52210 del 13/12/2002, iscritta il 19/12/2002 ai nn. R.G./R.P 55217/11134, a Favore di _____,
Contro _____, per il diritto di Proprietà nella quota di 1/1. Somma Totale € 412.000,00 – Somma Capitale € 206.000,00 – durata 20 anni. Grava su tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 2015/1367 del 18/01/2024 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI di Padova, con Rep. n. 7673/2023 del 05/01/2024, a Favore di _____, Contro _____,
per il diritto di Proprietà nella quota di 1/1; grava sulle unità immobiliari qui in oggetto.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice specifica qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Abitazione (sub. 4) e Garage (sub. 10):

Piano Semi-interrato (H ml 2,40): _____ mq 65,00 x 0,50 = mq 32,50 +

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it



Piano Terra:	mq	$63,50 \times 1,00 =$	mq	63,50 +
poggiolo:	mq	$5,90 \times 0,10 =$	mq	0,59 +
Piano Primo:	mq	$63,50 \times 1,00 =$	mq	63,50 +
poggioli:	mq	$19,10 \times 0,10 =$	mq	1,91 +
Piano Secondo Sotto-tetto:	mq	$50,00 \times 0,50 =$	mq	25,00 +
terrazza:	mq	$14,50 \times 0,15 =$	mq	2,18 +
Totale Sup. Comm. Abitazione e Garage			mq	189,18 +
Incidenza parti comuni (1% del Totale):	mq	$189,18 \times 0,01 =$	mq	1,89 +
Scoperto pertinenziale (sub. 7):	mq	$136,00 \times 0,02 =$	mq	<u>2,72 =</u>
TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)			mq	194,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2023 che indica valori in Selvazzano Dentro (PD), per abitazioni civili, in stato conservativo "normale" o "ottimo", nella zona "B1 - Centrale/CAPOLUOGO - LOC S DOMENICO E TENCAROLA"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche dei Beni, in particolare:

- ubicazione ed accessibilità,
- superficie commerciale,
- epoca generale di costruzione,
- composizione architettonica,
- strutture, materiali e finiture edilizie,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario dell'abitazione con garage e scoperto pertinenziale esclusivo, porzione ovest di tri-familiare: € 1.200,00/mq



in base al quale ricava:

Valore TOTALE dell'abitazione con garage e scoperto pertinenziale esclusivo, porzione ovest di tri-familiare: Mq commerciali 194,00 x € 1.200,00/mq = € 232.800,00

Valore Totale al quale ritiene di apportare, per le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastale delle difformità compresi diritti e sanzioni e/o per ripristini (come in precedenza illustrato la proprietà esecutata è in procinto di provvedere alla regolarizzazione delle difformità edilizie ma, allo stato attuale, quest'ultima non è stata ancora effettuata), una riduzione di circa -2,5%, ovvero di arrotondare a

Valore TOTALE € **227.000,00**

La stimatrice ritiene, inoltre, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -13% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti/imprevedibili, ottenendo:

VALORE TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di abitazione con garage e scoperto pertinenziale esclusivo, porzione ovest di tri-familiare = **VALORE del Lotto Unico:**

€ 227.000,00 – 13% = 197.490,00 arrotondabili ad € **197.500,00**
(euro centonovantasettemilacinquecento/00)

valore che si intende per il bene immobile Lotto Unico da alienare dal libero mercato nel suo attuale stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'abitazione in oggetto possiede Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 81301/2015 del 30/06/2015, redatto ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 19/08/2005 dal geom. Giacom Roberto di Padova, con validità 10 anni, che attesta per l'immobile stesso la classe energetica "G".

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 16 maggio 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

