

PAGINA VUOTA



SOMMARIO

PREMESSA	5
1. VERIFICHE DOCUMENTALI	6
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.2 Titoli di provenienza.....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI	7
2.1 Identificazione catastale e confini.....	7
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali..	8
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento.....	8
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale.....	9
2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura ..	9
2.6 Conformità urbanistica.....	9
2.7 Caratteristiche degli immobili.....	11
3. STIMA DEGLI IMMOBILI	16
3.1 Criteri di stima.....	16
3.2 Stato di occupazione dell'immobile.....	17
3.3 Stima.....	17
4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)	18
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	18
Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza Servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.....	19
Iscrizioni contro.....	19
Trascrizioni contro.....	19
6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI	19
7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI	20

PAGINA VUOTA



PREMESSA

Con comunicazione del 30.11.2021, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Micol Sabino, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 241/21** R.G. Es., promossa da _____ contro _____ lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 13.12.2021 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(*allegato 'A' - Quesito*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

(come desunto da **ATTO DI PIGNORAMENTO** e **ISTANZA DI VENDITA**):

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Tombolo PD
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 2 - A/2 - cons: 10 vani - via Alessandro Manzoni 22
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 3 - C/6 - cons: 69 mq - via Alessandro Manzoni 22
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 1 - CO - via Alessandro Manzoni 22
Catasto terreni - Comune di Tombolo PD
Fig. 7 - mapp. 506 - Ente Urbano - cons: 06 are 25 ca

Diritto in esecuzione: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Tombolo PD, via Alessandro Manzoni n. 22

Qualità del bene: Piena proprietà di villino monofamiliare su tre livelli con tre camere, garage doppio, ampi locali accessori e giardino;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 13.12.2021:
- Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, Servizio di pubblicità immobiliare:
 - Nota di trascrizione di decreto di trasferimento immobili (n. 1)
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;



- periodo successivo:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Tombolo** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 08.02.2022:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del sig. Ezio Daminato, convivente con la debitrice;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- in data 13.04.2022:
- Nuovo sopralluogo presso gli immobili e approfondimento presso l'Ufficio Tecnico di Tombolo per verificare l'entità e la possibilità di sanatoria di una difformità urbanistica emersa durante il primo sopralluogo.
 - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la stima dell'immobile ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile _____, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 26.08.2021.

Detta documentazione risulta completa.

1.2 Titoli di provenienza

In ordine alla provenienza degli immobili in oggetto si produce:

- **Nota di Trascrizione del 21/03/2011 ai nn. R.G. 2368/1587**, Ufficio provinciale di Vicenza, Servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa, relativa a: **Decreto di trasferimento immobili**, Atto giudiziario del Tribunale di Padova rep.n. 20676 cron. 2712/2010 del 21/07/2010;

In virtù della trascrizione sopracitata _____, è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione.

(allegato 'B' - Titoli di provenienza)



2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un villino monofamiliare sviluppato al piano rialzato, piano seminterrato e piano sottotetto, con cucina, soggiorno, tre camere, tre bagni, lavanderia, ampi locali accessori interrati e in soffitta, garage doppio e giardino.

Gli immobili sono ubicati a Tombolo, frazione "Onara", via Alessandro Manzoni n. 22

2.1 Identificazione catastale e confini

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Tombolo PD
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 2 - A/2 - cons: 10 vani - via Alessandro Manzoni 22
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 3 - C/6 - cons: 69 mq - via Alessandro Manzoni 22
Fig. 7 - mapp. 506 - sub. 1 - CO - via Alessandro Manzoni 22
Catasto terreni - Comune di Tombolo PD
Fig. 7 - mapp. 506 - Ente Urbano - cons: 06 are 25 ca

Diritto colpito **Proprietà per 1\1**

Attuali risultanze catastali

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (PD)

Fig. 7 - part. 506 - sub. 2 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 10 vani - sup. catastale: totale 277 mq - totale escluse aree scoperte 271 mq - rendita € 1.058,74 - via Alessandro Manzoni n.22 - P: S1-T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/07/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2712 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1587.1/2011 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 21/03/2011);

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (PD)

Fig. 7 - part. 506 - sub. 3 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 69 mq - sup. catastale: totale 69 mq - rendita € 138,98 - via Alessandro Manzoni n.22 - P: S1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/07/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2712 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1587.1/2011 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 21/03/2011);

Cortile

Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (PD)

Fig. 7 - part. 506 - sub. 1 - B.C.N.C. dal 14.10.2014 - via Alessandro Manzoni n.22 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 14/10/2014 Pratica n. PD0253965 in atti dal 14/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 195875.1/2014);



il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Tombolo (PD)

Fig. 7 - part. 506 - ENTE URBANO - sup. 6 are 25 ca

- Dati immobili derivanti da: TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 27/08/1998 (n. 1639.543/1995);

Confini del lotto (C.T. fig. 7 part. 506):

nord: part. 503 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: part. 513 (lotto edificato di altra proprietà)
ovest: part. 505 (lotto edificato di altra proprietà)
est: via Alessandro Manzoni - Strada pubblica

Confini dell'appartamento (C.F. fig. 7 part. 506 sub. 2):

nord: sub. 1 (cortile)
sud: sub. 1 (cortile)
ovest: PT-P1: sub. 1 (cortile) - PS1: sub. 3 (garage)
est: sub. 1 (cortile)

Confini del garage (C.F. fig. 7 part. 506 sub. 3):

nord: -
sud: sub. 1 (cortile)
ovest: -
est: sub. 2 (cortile)

2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati identificativi sopradescritti si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Relativamente agli immobili in oggetto si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento (sub. 2), **non corrisponde del tutto a quanto rilevato in sede di sopralluogo e risulta difforme rispetto allo stato concessionato.**

In particolari, a parte alcune lievi differenze distributive interne, la planimetria catastale rappresenta al piano seminterrato un vano chiuso sotto il poggiolo con funzione di vano di sgombero, che non risulta legittimato da titolo edilizio e che, come si vedrà in seguito, risulta inammissibile e da rimuovere, mentre al piano sottotetto esiste un bagno legittimo che la planimetria catastale non rappresenta. Tali aspetti verranno adeguatamente approfonditi sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*.

Si rileva inoltre che la planimetria catastale riporta altezza del piano terra 2.6 m invece di 2.7 m concessionati e rilevati.

Si ritiene necessario provvedere ad aggiornamento catastale per rendere l'accatastamento coerente con lo stato legittimo.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'*allegato 'C'*)



2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

Sulla base di Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Saonara il 22.02.2022, la debitrice ha contratto matrimonio in data

estraneo alla presente esecuzione, in regime di separazione legale dei beni, e che con provvedimento del Tribunale di Padova in data 09.12.2010 al n. R.G. 12271/2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

2.5 Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

2.6 Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile immobili in oggetto.

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Tombolo, l'area in oggetto ricade in "ZTIO n. 3.2 - Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente - art. 29" ed "Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I."

Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Tombolo, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 73/77"**, rilasciato in data 17.06.1977, intestato per la *"nuova costruzione civile abitazione - Lottizzazione Todi"*, sul terreno allora censito al fg. 7 mapp. 506; alla concessione ha fatto seguito richiesta di Variante prot.n. 3464 del 21.07.1983 con parere favorevole del 16.08.1983;

Il suddetto provvedimento legittima la costruzione del fabbricato nel suo complesso, fatte salve le precisazioni riportate nel successivo paragrafo "Diffformità urbanistiche".



Agibilità

- "Autorizzazione di Abitabilità n. 73/1977", rilasciata in data 15.10.1983, intestata a [redacted], per "civile abitazione", immobile allora censito al fg. 7 mapp. 506;

Gli immobili in oggetto risultano dunque dotati di certificato di agibilità.

Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che l'appartamento in oggetto, rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, presenta le seguenti difformità:

1. In corrispondenza del piano seminterrato si è rilevato un ampliamento a ridosso del lato sud-ovest dell'edificio al di sotto del terrazzino del piano terra, quest'ultimo infatti è stato concessionato come terrazzino a sbalzo dalla facciata, mentre invece risulta poggiato per tutta la sua lunghezza su un muro portante che delimita uno vano sottostante largo circa 1 metro e lungo come tutto il fronte per una superficie di circa 15 mq. Ancorché tale vano presenti aperture prive di serramenti, si configura comunque come un ampliamento volumetrico, parzialmente entro terra e parzialmente fuori terra presumibilmente realizzato già all'epoca di costruzione dell'edificio;
2. In corrispondenza del piano seminterrato, la tramezza che divideva la centrale termica dal locale destinato a ripostiglio appare essere stata ricollocata a favore di quest'ultimo che appare di superficie lievemente maggiore, il locale ripostiglio risulta inoltre essere stato suddiviso in due ambienti tramite una doppia porta scorrevole e qui risulta essere stata realizzata una lavanderia con doccia;

Il sottoscritto ritiene che si configuri la seguente situazione:

- In relazione all'ampliamento di cui al punto 1) si ritiene configurarsi una situazione di **difformità urbanistica per interventi di nuova costruzione di cui all'Art. 3 comma e) punto e.1 del D.P.R. 380/2001 eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire** di cui all'Art. 10 del D.P.R. 380/2001; appurato che la realizzazione del volume non risulta riconducibile ad alcun titolo edilizio rilasciato dal Comune di Tombolo, si ritiene che tale ampliamento, ancorché ammissibile in termini di cubatura realizzabile, non possa comunque essere considerato urbanisticamente conforme in termini di rispetto delle **distanze minime dai confini ed soprattutto in termini di distanza tra fabbricati antistanti : la parte fuori terra infatti si trova a meno di 5 metri dal confine (distanza rilevata circa 4,10 m) e a meno di 10 metri dal fabbricato antistante posto sul lotto limitrofo (distanza rilevata circa 9,0 m).**

A tali condizioni, sulle quali ci si è confrontati anche con il geom. Lago dell'Ufficio Tecnico Comunale, la difformità non è sanabile e le parti edilizie costituenti ampliamento (parete in elevazione da terra fino all'intradosso del terrazzino) dovranno essere necessariamente demolite; si precisa altresì che è altamente probabile che la parete da demolire sia portante rispetto al terrazzino soprastante e che quindi la demolizione della parete potrebbe comportare la necessità di demolire anche il terrazzino, che di per sé sarebbe legittimo.

Si ritiene che i costi per la demolizione della parete e per rendere il sovrastante terrazzino strutturalmente indipendente e staticamente idoneo possano compensare il valore del



terrazzino stesso, pertanto si procederà alla stima senza valutare la superficie del terrazzo a compensazione dell'onere per il ripristino dello stato legittimo.

In relazione al punto 2) si ritiene trattarsi di irregolarità geometriche di minima entità e diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori di costruzione dell'edificio che possono essere ricomprese tra le **tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis comma 2 del D.P.R. 308/2001 che potranno essere dichiarate da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.**

Come già indicato nel precedente paragrafo **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**, una volta provveduto al ripristino dello stato legittimo sarà necessario presentare coerente aggiornamento catastale, provvedendo altresì agli ulteriori aggiornamenti già indicati.

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l' **Allegato 'D'**)

2.7 Caratteristiche degli immobili

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Tombolo, frazione 'Onara' in via Alessandro Manzoni, a circa 500 m dal centro della frazione, ovvero in prossimità del confine occidentale del territorio comunale, a circa 3 km dal centro comunale, a circa 6 Km dal principale riferimento urbano costituito da Cittadella e a 30 km dalla città di Padova. Il tessuto urbano circostante è ormai urbanizzato, con edilizia residenziale a tratti diffusa e a tratti caratterizzata da lottizzazioni organizzate, si tratta comunque di una zona ancora esterna rispetto ai centri urbani e prossima al territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, di alcune attività artigianali e da complessi rurali storici e da residenza, soprattutto attestata lungo gli assi stradali.

Gli immobili sono inseriti in una lottizzazione risalente alla fine degli anni '70, denominata 'Trodi', a destinazione residenziale e con presenza di edifici abitativi in prevalenza monofamiliari attestati lungo la strada pubblica (via Alessandro Manzoni), è presente anche un ampio giardino pubblico, oltre le fasce edificate il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati.

La zona presenta facile accessibilità, si trova nelle immediate vicinanze del Parco Palude di Onara, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie), si trova nelle relative vicinanze dell'ospedale di Cittadella, è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento per tutti i maggiori servizi al vicino Comune di Cittadella.

La zona in cui sorgono gli immobili è piuttosto periferica, comunque relativamente vicina al centro della frazione di Onara e presenta aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area prettamente residenziale, non densamente edificata tuttavia non isolata, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale e caratterizzata da ampi spazi aperti.



Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Gli immobili oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, sono costituiti da un pregevole villino monofamiliare su un piano con garage e locali accessori seminterrati, mansarda e giardino, realizzato nella prima metà degli anni '80. L'edificio è a base pressoché quadrata, libero su quattro lati, con copertura a quattro falde, la parte abitativa principale si sviluppa al piano rialzato con ampia zona giorno, tre camere e due bagni; al livello seminterrato trovano posto un ampio garage e numerosi locali di servizio; al piano sottotetto si trova un locale ad uso mansarda servito da un bagno.

L'immobile si presenta elegante ed accurato nella sua forma compositiva, nella composizione volumetrica, nella cura dei dettagli costruttivi e nella scelta delle finiture, che risultano essere di buona qualità, di gusto riconducibile agli anni '80 con attenzione nella scelta di alcuni materiali o soluzioni costruttive a canoni tipici dell'edilizia rurale locale; nell'insieme si tratta di un edificio di aspetto pregevole.

L'abitazione sorge su di un lotto di circa 625 mq di cui circa 210 mq coperti, è dotata di un cancello pedonale ed un cancello carraio lungo il confine est del lotto verso via Alessandro Manzoni, lo scoperto è principalmente tenuto a giardino molto curato, con aiuole, siepi ed alberature; sono presenti camminamenti e zone carrabili in gres porcellanato; il giardino è dotato di impianto idrico con lavatoio esterno e di impianto elettrico con punti di illuminazione. Il confine verso la strada pubblica presenta una recinzione in ferro zincato su muretto in calcestruzzo, mentre tutti gli altri confini presentano recinzioni in rete metallica plastificata su muretti in calcestruzzo.

L'edificio presenta strutture portanti apparentemente di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, alcune parti potrebbero essere in muratura portante, il solaio di copertura è anch'esso in laterocemento a falde e a sbalzo sul piano rialzato, il manto di copertura è principalmente in tegole curve, le lattonerie sono in rame, le pareti sono in muratura di laterizio senza coibentazione. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore crema ed è caratterizzato ai piani terra e sottotetto da una pianta sviluppata a forma di a ferro di cavallo attorno ad un ampio portico di ingresso che dal fronte penetra all'interno dell'edificio come a formare un cavedio a tutta altezza coperto da copertura trasparente che porta la luce dal tetto a terra.

Nel complesso si ritiene che il villino costituisca una pregevole espressione dell'architettura residenziale veneta degli anni '80, accurato tanto nella forma compositiva quanto nell'uso dei materiali, la dimensione degli spazi sia interni che esterni è molto generosa. L'aspetto generale del fabbricato è sicuramente apprezzabile, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono buone, l'aspetto generale dell'edificio e la qualità delle finiture, sebbene risalgano alla prima metà degli anni '80 e non appaiano essere state rinnovate in anni recenti, sono di buon livello e conservate con cura ed in un ottimo stato di manutenzione.

Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Portico di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto matrimoniali, tre bagni, lavanderia, ampi locali accessori in piano seminterrato ed in piano sottotetto, centrale termica, garage doppio;



- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: circa 152 mq al piano terra più bagno di 5.5 mq al piano sottotetto;
- Superficie netta calpestabile del locale accessori al piano sottotetto: circa 30 mq;
- Superficie netta calpestabile dei locali accessori al piano seminterrato: circa 100 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino (sul quale è necessario intervento di ripristino urbanistico) : 17 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: circa 55 mq più portico antistante di 15 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;
- Il sottotetto ha altezza media netta circa: 2,1 m, il piano seminterrato ha altezza netta circa: 2,2 m;

Distribuzione interna:

Piano terra

- Dal portico di ingresso a livello rialzato si raggiunge una porta vetrata che costituisce il punto di accesso principale e immette in un generoso salone di soggiorno (di circa 44 mq), dotato di termocaminetto, ampiamente finestrato a sud, ad est e a nord con affaccio sul giardino;
- Dal soggiorno si accede ad un'ampia cucina abitabile (di circa 19 mq) finestrata a sud con affaccio su di un terrazzino coperto di circa 17 mq direttamente collegato con il giardino e con la rampa carrabile di accesso al garage; detto terrazzino potrà essere conservato ma, come specificato nei paragrafi precedenti, dovrà essere oggetto di intervento edilizio per ripristinare la conformità urbanistica.
- Dal soggiorno si accede ad un corridoio di disimpegno che distribuisce alla zona notte:
 - o Una camera da letto (di circa 26 mq) finestrata ad est con affaccio sul giardino, con bagno privato (di circa 6,5 mq) finestrato a nord e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;
 - o Una camera da letto (di circa 20,5 mq) finestrata ad ovest con affaccio sul giardino;
 - o Una camera da letto (di circa 18 mq) finestrata ad ovest con affaccio sul giardino;
 - o Un bagno (di circa 8 mq) finestrato a nord e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Piano sottotetto

- Dal soggiorno tramite una scala interna si accede al piano sottotetto costituito da un ampio vano (di circa 29 mq) con pianta a ferro di cavallo e con altezze non abitabili, ampiamente finestrato verso il portico di ingresso; è presente anche un ulteriore bagno (di circa 5,5 mq), finestrato verso il portico, dotato di lavandino, w.c. e bidè;

Piano seminterrato

- Dal corridoio di disimpegno al piano rialzato dell'abitazione, una scala interna conduce al piano seminterrato così formato:
 - o Un disimpegno (di circa 5 mq) finestrato tramite bocche di lupo;
 - o Un ampio locale ripostiglio (di circa 33 mq) finestrato tramite bocche di lupo;
 - o Una lavanderia non finestrata (di circa 18 mq) dotata di due lavatoi, doccia ed attacco per la lavatrice;
 - o Altri due locali ripostiglio, uno di circa 14 mq e l'altro di circa 26 mq, entrambi finestrati tramite bocche di lupo;



- o Un garage doppio (di circa 55 mq) finestrato tramite bocche di lupo e dotato di portone esterno in legno con specchiature in vetro ed apertura a libro; il portone è preceduto da un portico di circa 15 mq ;
- dall'esterno, scendendo lungo la rampa carrabile, si accede al locale destinato a centrale termica finestrata di circa 5 mq e allo spazio chiuso posto sotto il terrazzino del piano rialzato che deve essere oggetto di ripristino essendo non legittimo e non legittimabile.

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in legno di noce, dotati di vetrocamera e di zanzariere avvolgibili, alcuni dotati di scuri esterni in legno verniciato, altri dotati di inferriate esterne, i davanzali sono in marmo rosso e la ferramenta è ottonata. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero i primi anni '80, non appaiono essere mai stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente molto buono, seppure con tecnologie non più attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente in legno di rovere naturale, in parte dotate di specchiature in vetro, in corrispondenza del piano seminterrato è presente anche una doppia porta scorrevole, la porta interna verso il piano sottotetto è vetrata e dotata di vetrocamera, le porte presentano tutte maniglie ottonate, il portoncino di ingresso è doppio all'interno in legno vetrato, all'esterno è in legno di noce tavolato e dotato di serratura di sicurezza. I serramenti interni risalgono quasi completamente agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente buono, seppure con qualche segno di usura;
- I pavimenti sono piuttosto eterogenei: i pavimenti della zona giorno e del piano seminterrato come anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono tutti in ceramica o gres porcellanato di diverso formato e colorazione, i pavimenti della zona notte e del sottotetto sono tutti in tavolato di larice a posa diagonale, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente molto buono;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con rasature a gesso tinteggiate in diverse colorazioni dal bianco all'ocra, i soffitti del sottotetto, del corridoio di disimpegno e della scala verso il piano seminterrato presentano un controsoffitto in legno, in corrispondenza del soggiorno e della cucina sono presenti controsoffitti in gesso a lastra continua che ospitano un impianto di ventilazione canalizzato, in corrispondenza dei soffitti sono presenti anche elementi di illuminazione ad incasso. Le tinteggiature appaiono essere state rinnovate in anni recenti, lo stato di manutenzione e di conservazione è pressoché ottimo;
- La scala interna verso il piano seminterrato è in C.A. con gradini in gres porcellanato e marmo rosso, il corrimano è in legno. La scala interna verso il piano sottotetto è in C.A. con gradini in parquet di legno e parapetto in vetro decorato con corrimano in legno;
- Il terrazzino presenta pavimentazione in gres porcellanato e parapetto pieno in muratura intonacata;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in buone condizioni, sono presenti un videocitofono e due ulteriori citofoni, l'abitazione è dotata anche di impianto antintrusione, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;



- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti per la maggior parte fancoil ed in parte anche radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata in corrispondenza della centrale termica; in soggiorno è presente anche un termocaminetto a legna;
- E' presente un impianto di condizionamento con più unità interne;

L'aspetto generale è molto buono, il fabbricato presenta spazi interni generosi formando una abitazione di grandi dimensioni e ben strutturata, con spazi coerentemente distribuiti, luminosi e con ampi locali accessori distribuiti al piano seminterrato ed al piano sottotetto. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione erano di buon livello per l'epoca di costruzione all'inizio degli anni '80, denotano chiaramente il gusto dell'epoca a cui appartengono comunque senza troppo divergere da quello attuale; si ritiene vada precisato che alcune in particolare sono comunque di qualità e ricercatezza e che nell'insieme sono state mantenute con estrema cura. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Calcolo superficie commerciale

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione piano rialzato e bagno piano sottotetto	185,0 mq	100,00%	185,0 mq
Portico al piano rialzato	21,0 mq	30,00%	7,0 mq
Portico al piano seminterrato	15,0 mq	15,00%	2,2 mq
Sottotetto	33,0 mq	*70,00%	23,0 mq
Garage	62,0 mq	50,00%	31,0 mq
Locali accessori piano seminterrato	118,0 mq	50,00%	59,0 mq
Centrale termica	10,0 mq	25,00%	2,5 mq
Terrazzino al piano rialzato	17,0 mq	**0,00%	0,0 mq
Scoperto	418,0 mq	***0,00%	0,0 mq

Totale arrotondato 310,0 mq

* Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguaglio pari a 70 % che tiene conto contemporaneamente dell'attuale condizione urbanistica di non abitabilità e comunque delle effettive caratteristiche di vivibilità dell'ambiente.

**.. Come anticipato nei paragrafi precedenti , si stabilisce di non tenere conto della superficie del terrazzino (legittimo) a compensazione degli oneri necessari per demolire la parete sottostante abusiva garantendo comunque la stabilità strutturale del terrazzino che dovrà rimanere a sbalzo.

*** Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie scoperta in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con simile rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura di laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	A falde in laterocemento	regolare	buono
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	regolare	buono
Sistemazioni esterne	Giardino, camminamenti in gres porcellanato	regolare	buono

Abitazione

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Doppio, in legno e vetrato	buona	buono
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	buona	buono
Serramenti interni (porte)	in legno di rovere	buona	buono
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, scuri in legno e inferriate	buona	buono
Pavimenti	Gres porcellanato, parquet di legno	buona	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas metano, radiatori in ferro e fancoil	buona	buono
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto antintrusione	presente	buona	non verificabile
Impianto condizionamento	presente con più unità interne	buona	funzionante

(la documentazione fotografica costituisce l' Allegato 'E').

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

3.1 Criteri di stima

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Tombolo e ai comuni circostanti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle



vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;

- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali;

3.2 Stato di occupazione dell'immobile

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08.02.2022, data in cui è **stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**

∴. Gli immobili risultano appartenente liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari e **sono occupati dalla debitrice che vi risiede con la famiglia.**

3.3 Stima

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione, l'indagine ha individuato beni attualmente sul mercato inseriti nello stesso quartiere.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, acquisendo i risultati delle vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Metodo di stima sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **villette in contesti monofamiliari o bifamiliari dotate di giardino di pertinenza esclusiva, non di nuova costruzione ma in buono stato di manutenzione e di conservazione, nonché con tipologia, dimensione e ubicazione paragonabili.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona E1 Suburbana \ loc. Onara e zona produttiva, riferito al 2° semestre 2021 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 860 e 1.100 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili in buono stato di conservazione, con particolare riferimento ad edifici unifamiliari con giardino degli anni '80 - '90.



In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 900 e 1.000 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione relativamente vicina al centro della frazione ed inserita in una zona residenziale di formazione recente dotata di parco pubblico, in particolare per l'abitazione uno stato di conservazione e di manutenzione molto buono, la presenza di un ampio giardino, di un garage doppio e di spazi accessori interni molto generosi;

come fattori in diminuzione, in particolare per l'appartamento la presenza di finiture e di dotazioni impiantistiche per la maggior parte risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, seppure in un buono stato di manutenzione e di conservazione;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 950,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
310	€ 950,00	€ 294.500,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

alla data del 20 aprile 2022

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

4.(Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile della e alla data del 21.03.2022 le stesse **risultano invariate.**

(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).



Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza Servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 7204 R.G. / 1034 R.P. del 11/07/2018: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio:

Derivante da: Costituzione di ipoteca volontaria

Totale: € 250.000,00

A favore: -

A carico: - in qualità di creditore ipotecario

Beni colpiti: in qualità di debitore ipotecario

Unità negoziale n. 1 - Comune di Tombolo PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 2**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via A. Manzoni n. 22 - P: S1-T-1

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 3**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 69 mq - via A. Manzoni n. 22 - P: S1

3) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 1**

nat: E Ente comune - via A. Manzoni n. 22 - P: T

4) **Catasto Terreni - Fig. 7 - part. 506** - nat: T-Terreno - cons. 6are 25ca

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 7577 R.G. / 5363 R.P. del 16/07/2021: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2663 del 07/06/2021

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore: -

A carico: - relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Unità negoziale n. 1 - Comune di Tombolo PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 2**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 10 vani - via A. Manzoni n. 22 - P: S1-T-1

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 3**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 69 mq - via A. Manzoni n. 22 - P: S1

3) **Catasto Fabbricati - Fig. 7 - part. 506 - sub. 1**

nat: E Ente comune - via A. Manzoni n. 22 - P: T

4) **Catasto Terreni - Fig. 7 - part. 506** - nat: T-Terreno - cons. 6are 25ca

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.**



7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq.

Sono comunque state fornite le previsioni urbanistiche di piano al precedente paragrafo 2.6.

Si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell' **Allegato C**)

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 20 aprile 2022

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

- All. A Quesito
- All. B Titoli di provenienza
- All. C Documentazione catastale
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
- All. E Documentazione fotografica
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G Ispezione ipotecaria

