

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.D. DR.ssa MANUELA ELBURGO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**FALLIMENTO N. 132 del 2017:** d

**CURATORE:** Dr. Renzo Silvestrin con studio in Padova, via Zabarella n. 19.

**PERITO STIMATORE:** arch. Silvia Rosato di Padova, via Luxardo n. 27.

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA**

\*\*\*

**1. INCARICO:**

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; in data 27.01.2021 riceveva dal Curatore Dott. Renzo Silvestrin l'incarico di stimare la quota dell'immobile ereditato dal sig. Giuliano Rossetto dopo il decesso della madre sig.ra Dina Pattaro (cfr. allegato n. 1).

**2. INTRODUZIONE:**

A seguito del decesso della sig.ra [REDACTED], avvenuto in data 14.04.2020, il sig. [REDACTED] ereditava la quota indivisa di 2/12 di p.p. dell'immobile sito in Trebaseleghe (PD), al civico n. 3 di Via Stradona.

### **3. INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trebaseleghe (PD), per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del Perito Stimatore;
- si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 22 stampe;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

### **4. DATI IDENTIFICATIVI DEI BENI:**

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi tecnici identificativi e caratterizzanti il Lotto Unico.

#### **LOTTO UNICO**

**DIRITTO PERIZIATO:** quota indivisa di 2/12 di piena proprietà.

**DITTA INTESTATA:** [REDACTED], residente in

Trebaseleghe (PD), via Enrico Fermi n. 7/3.

**COMPROPRIETARI:**

- Rossetto Ariana, C.F. RSSRNA57R50L349W; *diritto: quota 2/12 p.p.*;
- Rossetto Caterina, C.F. RSSCRN64A62F904X; *diritto: quota 2/12 p.p.*;
- Rossetto Federica, C.F. RSSFRC81L53D325K; *diritto: quota 1/12 p.p.*;
- Rossetto Silvio, C.F. RSSSLV25S14L349A; *diritto: quota 4/12 p.p.*;
- Rossetto Tatiana, C.F. RSSTTN76E43B563Y; *diritto: quota 1/12 p.p.*

**UBICAZIONE:** Comune di Trebaseleghe (PD), via Stradona n. 3.

**QUALITÀ:** appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di 2.896 m<sup>2</sup> con sovrastante un fabbricato ad uso civile abitazione di tipo unifamiliare, dislocato su due livelli (seminterrato e rialzato), il tutto della superficie commerciale complessiva di circa 277 m<sup>2</sup>.

**DESCRIZIONE CATASTALE:** Unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Trebaseleghe (PD) – Fg. 28°:

<b>mapp.</b>	<b>sub.</b>	<b>ubicazione</b>	<b>P.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
217	1	via Stradona n. 1	T	A/7	2	6,5 vani	€ 755,32
217	2	via Stradona n. 1	S1	C/2	1	121 m <sup>2</sup>	€ 187,47

(cfr. visure storiche per immobile: all. n. 2 e planimetrie catastali: all. n. 3);

fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Trebaseleghe (PD) – Fg. 28° – mapp. n. 217 di are 28.96 – Ente Urbano (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile: all. 4-5).

**CONFINI dell'intero complesso** (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): strada "via Stradona"; mapp. nn. 238, 10 e 224 stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE:** Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate

alla presente relazione ai nn. da 1 a 22. Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione unifamiliare (foto nn. da 1 a 6), sito in Trebaseleghe (PD), al civico n. 3 di via Stradona dotato di un ampio scoperto di pertinenza della superficie di circa 2.700 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato, risalente agli anni '70, risulta realizzato secondo materiali e sistemi tradizionali dell'epoca: strutture portanti e di tamponamento in c.l.s. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; copertura a falde inclinate e manto in coppi; pluviali e grondaie in lamiera; muratura esterna intonacata al civile. Esso, dislocato su due livelli (seminterrato e rialzato), presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

piano rialzato: (altezza interna: m 2.80 circa) ingresso/corridoio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, due camere matrimoniali, camera, bagno e vano scala, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 142 (foto nn. da 9 a 17); (altezza media interna: m 2.15 circa) centrale termica, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 5 (foto n. 7); più poggiatesta e scala esterna della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 32 (foto nn. 3 e 21);

piano seminterrato: (altezza interna: m 2.35-2.40 circa) vano scala, due vani magazzino e lavanderia, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 142 (foto nn. 18-19-20).

L'intero complesso presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: marmo (zona giorno e vano scale), piastrelle in ceramica (bagni e magazzino); parquet (camere);

rivestimenti: piastrelle in ceramica (bagni e cucina); carta da parati; intonaci interni all'abitazione al civile e tinteggiati;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato color naturale e/o bianco, una porta con sovralluce in vetro stampato;

serramenti esterni: finestre e portafinestre in legno verniciato color naturale con vetro semplice dotate di avvolgibili, alcune dotate del doppio infisso con telaio in alluminio anodizzato e specchiature in vetrocamera; finestre del seminterrato con telaio in alluminio anodizzato e vetrocamera, dotate di inferriate; basculante magazzino e porta c.t. in lamiera preverniciata.

Il fabbricato, inoltre, è dotato dei seguenti **IMPIANTI** obsoleti:

impianto elettrico: conduttori correnti in tubazioni corrugate poste sotto traccia ed a vista; contatore elettrico collocato esternamente sul retro del fabbricato;

impianto di riscaldamento: in disuso, con tubazioni in rame; generatore di calore posizionato nella c.t. (foto n. 18) e corpi scaldanti in acciaio a colonna; stufa a pellet posizionata nel corridoio dell'abitazione;

impianto idrosanitario: tubazioni in acciaio zincato in parte incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in vetrochina bianca; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler ad accumulo.

Il fabbricato presenta segni di vetustà: macchie di umidità di risalita, sulle pareti perimetrali del magazzino; macchie d'umidità interne sulla parete perimetrale della cucina (foto n. 22), verosimilmente causate dall'infiltrazione di acque meteoriche dal poggolo, esso presenta infatti evidenti segni di cedimenti (cfr. foto n. 21).

Il grado delle rifiniture dell'abitazione è sufficiente, altrettanto si può affermare per la qualità degli impianti e dello stato di manutenzione.

Allo scoperto di pertinenza, interamente recintato, si accede dal fronte strada attraverso tre cancelli metallici (uno pedonale e tre carrabili); esso risulta sistemato in parte a giardino con alcune piante d'alto fusto ed in parte a camminamenti pedonali pavimentati.

Si precisa che il manufatto fatiscente in lamiera presente nell'area sud dello

scoperto di pertinenza non è da considerarsi un abuso in quanto facilmente rimovibile (foto n. 8).

**OCCUPAZIONE**: i beni immobili in oggetto sono occupati dal sig. Silvio Rossetto, proprietario della quota indivisa di 1/3 di p.p. (4/12 di p.p.), nonché titolare di diritto di abitazione sull'intera proprietà (cfr. trascrizione della successione: all. n. 8/B).

**REGOLARITA' EDILIZIA**: Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe (PD), si è accertato:

- che il fabbricato oggetto di stima risulta realizzato in base alla Licenza Edilizia n. 66 del 01.06.1976 (cfr. allegato n. 6/A);
- che allegate alla suddetta pratica edilizia "Licenza Edilizia n. 66 del 1976" sono state reperite solo due tavole: tavola n. 1 "Planimetrie e Piante" e tavola n. 2 "Prospetti e Sezione" (cfr. allegato n. 6/B); ma nella tavola n. 1 mancano le piante dei livelli del fabbricato. Pertanto, per quanto riferito dal Responsabile Tecnico Comunale, in questo caso la regolarità edilizia dovrà essere accertata in base alle disposizioni del comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 per cui lo stato legittimo dell'immobile è stabilito dal titolo abitativo che ne ha previsto la costruzione ed è desumibile dai documenti probanti (*prova del titolo abitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*).
- che, presso l'Ufficio Tecnico non è stata reperita alcuna richiesta di abitabilità; pertanto l'intero fabbricato risulta essere privo del certificato di agibilità/abitabilità. Ad oggi, per poter ottenere il certificato di agibilità/abitabilità è indispensabile rendere conformi gli impianti esistenti alla normativa vigente sia in materia di sicurezza che in materia di contenimento dei consumi energetici, in sostanza, le unità che compongono il fabbricato dovranno essere sottoposte ad una revisione di tutta l'impiantistica e dotate di attestazione da parte di tecnici competenti in

materia.

### **ABUSI EDILIZI ACCERTATI**

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto (cfr. allegato n. 6/B) è emerso che, rispetto a quanto concesso, vi sono alcune difformità sul lato sud del fabbricato: modeste difformità forometriche e realizzazione di un vano "centrale termica" addossato al fabbricato (vano assente nelle tavole nn. 1 e 2 allegate alla Licenza Edilizia).

### **SANABILITA' O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI**

Le difformità rilevate di cui al precedente paragrafo sono sanabili; il costo per la sanatoria delle suddette irregolarità (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per progetto, più quelle accessorie) è quantificabile in circa **€ 2.000,00**.

**Ndr:** in occasione della suddetta Sanatoria, è auspicabile depositare un rilievo completo del fabbricato con l'esatta ubicazione dello stesso all'interno del lotto di terreno, provvedendo in tal modo ad uniformare la documentazione depositata in Comune con quella catastale (attualmente conforme all'attuale stato di fatto).

**A.P.E.:** date le sue caratteristiche il fabbricato è verosimilmente classificabile in classe energetica "G". Nell'eventualità l'immobile fosse venduto a terzi bisognerà far redigere il certificato A.P.E..

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:** Secondo il P.I. vigente del Comune di Trebaseleghe (PD), l'area in oggetto ricade in "*Zona Agricola E'*" ed in "*Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità*", per la quale valgono le prescrizioni di cui agli artt. 35 e 40 delle N.T.O. (cfr. stralcio P.I. e N.T.O.: all. n. 7).

**Si è ritenuto opportuno** non richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano non

occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento. Infatti, il suddetto comma recita testualmente: *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel catasto urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati”.*

**PROVENIENZA:** Dagli accertamenti effettuati emerge che la quota indivisa di 2/12 della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia risulta pervenuta al sig. [REDACTED]:

- con atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04.11.2020, rep. n. 3694 a rogito Notaio Holler di Padova, ivi trascritto in data 11.11.2020 ai nn. 39066/25043, il dott. Renzo Silvestrin, Curatore Fallimentare del Fall. n. 132/17 del Tribunale di Padova, in nome e per conto del sig. [REDACTED], accettava con beneficio di inventario ai sensi degli artt. 484 e ss. del C.C., l'eredità della sig.ra Dina Pattaro (deceduta in data 14.04.2020) devoluta al sig. [REDACTED] in forza di legge per la quota di 2/12 di p.p. (cfr. all. n. 8/A);
- con successione ex lege in morte della sig.ra Dina Pattaro, apertasi il 14.04.2020, denuncia trascritta a Padova in data 16.03.2021 ai nn. 10409/6715; il marito sig. Silvio Rossetto, ereditava la quota indivisa di 1/3 della p.p. ed il diritto di abitazione sull'intera proprietà, i figg. Arian, Caterina e [REDACTED] ereditavano ciascuno la quota indivisa di 2/12 della p.p., mentre alle

nipoti Federica e Tatiana Rossetto perveniva la quota indivisa di 1/12 di p.p. ciascuna (cfr. allegato n. 8/B);

- la sig.ra Dina Pattaro era piena proprietaria dei beni da oltre il ventennio.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** Presso la conservatoria dei RR.II. di Padova si è potuto accertare che non ci sono formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di causa (cfr. allegato n. 9).

Si precisa che, come già in precedenza relazionato, l'intera proprietà è comunque gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. Silvio Rossetto (cfr. Successione in morte della sig.ra Dina Pattaro, denuncia trascritta a Padova in data 16.03.2021 ai nn. 10409/6715: allegato n. 8/B).

\* \* \*

## **5. STIMA LOTTO UNICO:**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto (compreso l'ampio scoperto di pertinenza dell'edificio), della sua ubicazione, dello stato di conservazione del fabbricato (da ristrutturare), delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, delle spese tecniche necessarie per la sanatoria, dell'assenza del certificato di abitabilità dei beni, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento di mercato (stagnante) e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco; considerato che l'intera proprietà è gravata dal diritto di abitazione del sig. Silvio Rossetto dell'età di anni 95; si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Valore minimo O.M.I. attuale (ville e villini – normale): 950,00 €/ m<sup>2</sup>

Valore medio di mercato attuale (seminuovo): 1.100,00 €/ m<sup>2</sup>

Deprezzamento (vetustà, andamento mercato): circa 30%

Valutazione unitaria: €/ m<sup>2</sup> 1.100,00 – 30% = €/ m<sup>2</sup> 770,00 arrotondabili a €/ m<sup>2</sup>

750,00 (\*).

Superficie commerciale:

piano rialzato (abitazione):	m <sup>2</sup>	142.00 x 1.00 =	m <sup>2</sup> 142.00
piano seminterrato (magazzini):	m <sup>2</sup>	142.00 x 0.50 =	m <sup>2</sup> 71.00
c.t.:	m <sup>2</sup>	5.00 x 0.20 =	m <sup>2</sup> 1.00
poggiolo-scala est.:	m <sup>2</sup>	25.00 x 0.25 =	m <sup>2</sup> 6.25
	m <sup>2</sup>	7.00 x 0.10 =	m <sup>2</sup> 0.70
scoperto di pertinenza:	m <sup>2</sup>	25.00 x 0.10 =	m <sup>2</sup> 2.50
	m <sup>2</sup>	2.675.00 x 0.01 =	<u>m<sup>2</sup> 26.75</u>
totale:			m <sup>2</sup> 250.20

Stima piena proprietà: m<sup>2</sup> 250.20 x 750,00 €/ m<sup>2</sup> = € 187.650,00

a detrarre spesa sanatoria	€ <u>2.000,00</u>
sommano	€ 185.654,00
arrotondabili a circa	€ 185.000,00

Stima diritto di abitazione:

età sig. Silvio Rossetto: 95 anni

Valore diritto abitazione: 10% della p.p.

Stima diritto di abitazione: € 185.000,00 x 0.10 = € 18.500,00

Stima p.p. gravata da diritto di abitazione:

€ 185.000,00 - € 18.500,00 = € 166.500,00

**Stima Lotto Unico:** (166.500,00 /12) x 2 = € 27.750,00

arrotondabili a **€ 28.000,00**

(diconsi Euro ventottomilavirgolazero).

(\*) che tiene conto dell'incidenza del terreno coperto di pertinenza.

\* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 14 aprile 2021

*Perito Stimatore*

– *arch. Silvia Rosato* –