

Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
Esecuzione Immobiliare n. 245 / 2023

promossa da



contro



Custode nominato: avv. Francesca Boldrin

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Fratelli Bandiera n. 91



INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. ZCCCLD65R60G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con apposito provvedimento del 29.09.2023. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 29.09.2023, veniva incaricata a rispondere al quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ SVOLTE

La sottoscritta provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 29.09.2023 il decreto con la nomina datato 29.09.2023;
- A prestare giuramento in data 29.09.2023 mediante sottoscrizione digitale del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A mantenere contatti con il Custode nominato dal 29.09.2023;
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- A effettuare in data 24.10.2023 **visure catastali** online mediante la piattaforma Sister (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 26.10.2023 dalle ore 16:00 il **Sopralluogo** svolgendo rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2*);
- A ricevere in data 10.11.2023 con mail dallo studio notaio N. Spina copia dell'**atto di provenienza** (*Allegato 3*) e a ritirarla in originale presso lo studio in Padova;
- A ricevere in data 21.11.2024 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. 219894 Prot. registro ufficiale del 20.11.2023 sulla **verifica di rapporti di locazione** o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, come da istanza inviata con PEC in data 08.11.2023 (*Allegato 4*);
- A chiedere dal 29.11.2023 all'ufficio preposto del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) accesso agli atti senza esito perché non è stata reperita alcuna pratica edilizia e/o abitabilità;
- A ricevere in data 05.02.2024 PEC dal Comune di Bagnoli di Sopra (PD) con allegato il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto con PEC in data 17.01.2024 previ accordi telefonici (*Allegato 5*);



- A depositare in data 26.01.2024 istanza di proroga dei termini, autorizzata;
- A effettuare in data 12.02.2024 ispezioni ipotecarie e a visionare l'atto di donazione del [REDACTED], presso l'Agenzia delle entrate – Direzione provinciale di Padova in via Turazza (*Allegato 6*), per risalire ai nominativi dei proprietari originari e conseguentemente ad eventuali pratiche edilizie a loro nome;
- A contattare in data 08.03.2024 lo studio Lippi con sede nel Comune di Bagnoli di Sopra (PD) per ricevere informazioni sull'ultima planimetria catastale in atti e verificare se nel fascicolo ci fossero riferimenti a pratiche edilizie o alla planimetria catastale originaria;
- A ricevere in data 21.03.2024 PEC dal Comune di Bagnoli di Sopra (PD) - Ufficio di anagrafe e Ufficio stato civile, il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia*, prot. ANPR n. 1695228179 del 21.03.2024 (*Allegato 7*) richiesto in data 13.03.2024, previ accordi telefonici;
- A verificare la regolarità edilizia sulla base dei documenti reperiti;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 21.03.2024 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 25.03.2024 un file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di 42 immobili avvenuti dal 2014 all'interno di tutto il Comune di Bagnoli di Sopra (PD);
- A effettuato in data 12.04.2024 la consultazione atti cartacei - catasto fabbricati – presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale Territoriale Servizi Catastali, visionando la Partita 491 del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) e l'Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana – Ministero delle Finanze – Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali – Scheda n. 7510807, come da appuntamento richiesto online (*Allegato 8*);
- A contattare in data 15.04.2024 all'ufficio edilizia privata del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) per verificare la sanabilità delle difformità riscontrate;
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la Scheda tecnica riassuntiva (*Allegato 9*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC al Custode, all'Avvocato del creditore procedente, e con raccomandata ar1 al debitore [REDACTED] (*Allegato 10*);
- A effettuare deposito telematico al Tribunale di Padova della Perizia con gli allegati entro il termine concesso;
- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) con allegati documenti originali e un CD rom contenente tutti gli allegati, in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.



RISPOSTE AL QUESITO

Le risposte seguono nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile dell'intestato Tribunale e come disposto nel punto E dello stesso.

A) ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c. - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.

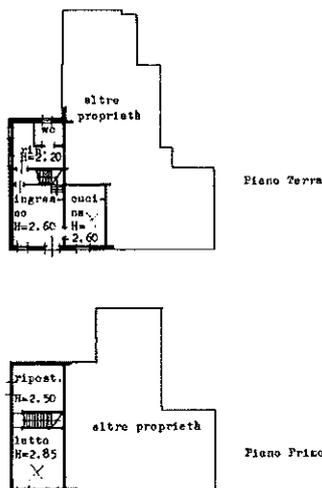
Sono stati esaminati i documenti depositati ex art. 657 c.p.c. Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti necessari che si allegano.

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI

Sono stati intrattenuti contatti con il custode nominato avv. Francesca Boldrin e la stessa ha inviato PEC alle parti riferendo la data del sopralluogo già concordata e la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.

È stato quindi effettuato il **sopralluogo in data 26.10.2023 dalle ore 16.00** in Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Fratelli Bandiera n. 91 alla costante presenza del proprietario e del custode, durante il quale sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici e metrici a campione (*Allegato 2*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI



Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Fratelli Bandiera n. 91 ed è costituito da **porzione del fabbricato plurifamiliare residenziale isolato** la cui costruzione risulta anteriore all'01.09.1967, e precisamente da una unità residenziale da ristrutturare, che si sviluppa (immagine a lato - pianta catastale) ai piani terra e primo, di testa, con ingressi pedonale e carrabile privati ed esclusivi. L'unità è caratterizzata da tre esposizioni ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, wc, e sottoscala al piano terra; ripostiglio e camera al piano primo; la superficie commerciale risulta pari a **85 m² c.**



Si precisa che sebbene dal prospetto sembri una porzione a schiera, la cucina ricade fuori dalla proiezione del piano superiore del compendio.

È compresa un'area scoperta di proprietà esclusiva di superficie catastale 267 m², escluso il sedime del fabbricato, di forma allungata, che si sviluppa attorno ai tre prospetti dell'unità residenziale.

Sono altresì cedute in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. ... con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con la servitù attive e passive come riportato nell'atto di provenienza del [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 3).

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (Allegato 2).

- **La zona**, frazione San Siro, si trova nel Comune di Bagnoli di Sopra (PD) a 4,5 km c. dal municipio e a meno di 2 km dal centro di Agna (PD). È prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di due - tre piani, servita da trasporto pubblico. Via Fratelli Bandiera, SP5, è strada a doppio senso di marcia, con marciapiede.

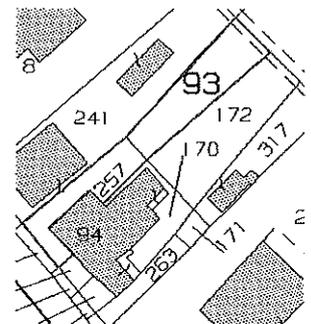
- **L'area esterna** è pianeggiante e ha forma allungata (immagine a lato – indicato sommariamente il compendio con la linea rossa, compreso il sedime della porzione del fabbricato) che risulta suddivisa in tre zone. La zona a nord, più distante dalla strada, è separata dal resto per mezzo di una baracca in lamiera, da demolire, e di un cancelletto, di difficile accesso a causa della vegetazione



incolta. La zona centrale, è a verde e viene utilizzata anche come deposito di materiali per i lavori di isolamento delle pareti con cappotto esterno, e della copertura, eseguiti in economia dal proprietario, che risultavano interrotti al momento del sopralluogo. La zona a sud, che comprende il sedime della porzione di fabbricato, ha gli ingressi, carrabile e pedonale, separati con accesso da via Fratelli Bandiera ed è caratterizzata dal percorso carrabile sassato e dall'area cortilizia pavimentata antistante il prospetto principale.

La superficie catastale dell'area esterna, Partt. 93 e 257, è pari a complessivi 267 m², escluso il sedime del fabbricato (Part. 94/3) (immagine a lato).

Lungo il confine fronte via Fratelli Bandiera, è presente un muretto basso in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione ad elementi verticali in metallo, che riprende il motivo dei due cancelli, pedonale e carrabile. Lungo il restante confine, è



presente una semplice recinzione con rete romboidale.

Attorno al fabbricato è presente un marciapiede non pavimentato e non livellato a causa del cattivo stato di manutenzione.



Nell'area esterna è stata realizzata una **baracca** (foto a lato) in lamiera grecata, con dimensioni interne 3,52 x 4,89 m c. e altezza minima 2,50 m e massima sottocolmo 3,11 m c., posizionata lungo il confine est e a 2,05 m c. dal confine ovest. La distanza minima tra la baracca e l'edificio residenziale è pari a 8,79 m c.

- **L'edificio** plurifamiliare cui fa parte l'unità immobiliare periziata, è del tipo isolato, ad uso residenziale. Al suo interno risultano catastalmente ricavate quattro unità con aree esterne di esclusiva proprietà e ingressi indipendenti.

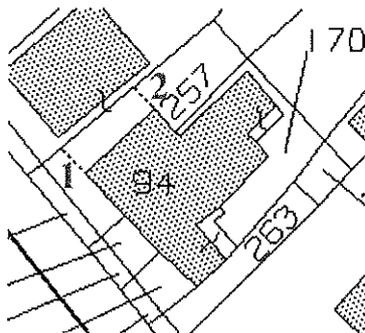
I prospetti sono parzialmente intonacati e tinteggiati.

La copertura è a falde con coppi in laterizio. Durante il sopralluogo alcune porzioni risultavano prive dei coppi per i lavori di posa dell'isolamento eseguita in economia, come riferito dal proprietario del compendio periziato.

Le strutture del fabbricato residenziale risultano a prima vista costituite da muratura portante. Il solaio interpiano della sala ha struttura di travi di legno a vista. Non sono stati reperiti elaborati grafici, ad esclusione di quelli catastali, e pertanto non è possibile risalire al tipo di fondazione (molto probabilmente continua) e ad altri aspetti strutturali.

La porzione di fabbricato nella quale insiste l'unità periziata, dista dal muretto di confine ovest da 2,38 m a 2,09 m c. (immagine a lato – linee rosse nn. 1 e 2) e dall'edificio attiguo (Part. 241) 4,04 m c.

Lo stato generale di manutenzione non è buono e l'aspetto non è curato.



- **L'unità residenziale Part. 94 Sub. 3** si sviluppa al piano terra e primo, con tre esposizioni, e sono ricavati un ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio e wc al piano terra; disimpegno, camera e ripostiglio al piano primo. Risulta ben illuminata ma con distribuzione dei vani poco funzionale.

Alcune pareti hanno una controparete in cartongesso. Le finiture sono economiche e spesso in cattivo stato di manutenzione.

All'interno dell'unità residenziale vi sono infiltrazioni, tracce di umidità con distacco e sfarinamento



dell'intonaco in diversi e diffusi punti, soprattutto concentrati nel ripostiglio al piano primo, che richiedono interventi urgenti.

Gli infissi: le finestre hanno doppio vetro e telaio in legno. Le chiusure sono ad anta, c.d. scuri. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è in legno con riquadri in vetro non antisfondamento.

Le finiture: le pareti interne sono tinteggiate al civile e presentano vari ritocchi e scrostature. I pavimenti sono in elementi ceramici di bassa qualità. Sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno (con distacco e rotture attorno alla vasca da bagno), e nella zona cottura della cucina.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. Non risulta presente il citofono.

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale installata nel ripostiglio del piano terra.

Non è stato verificato se l'impianto di scarico è collegato alla fognatura pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Il bagno è finestrato ed è dotato di doccia con box, vasca, lavandino, wc e bidet.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche e libretti di manutenzione.

L'altezza interna rilevata è pari: nell'ingresso a 2,53 / 2,69 m sottotrave / sopra-trave; nella zona ripostiglio al piano terra 2,39 m; in cucina 2,60 m; nella camera da minimo 2,62 m a massimo 3,39 m; nel ripostiglio al primo piano 2,74 m c.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: ingresso/soggiorno 15,32 m² c., cucina 12,03 m² c., wc 7,47 m² c., ripostiglio al piano terra 4,16 m² c., ripostiglio al piano primo 11,74 m² c., camera 14,80 m² c.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica ed eventuale certificazione di tutti gli impianti.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato 1*):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Bagnoli di Sopra (A568), prov. di Padova, Foglio 33, Particella 94, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 1 ca 75, Partita 1.

Dati derivanti dalla Part. 94 di are 04.68 a seguito del Frazionamento n. 29 del 18.10.1978 in atti dal 30.06.1983, che ha variato le Partt. 164-165-166-167-170-171 stesso Foglio.



L'area esterna risulta identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato I*):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Bagnoli di Sopra (A568), prov. di Padova, Foglio 33, Particella 93, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 1 ca 72, Partita 1.

Dati derivanti dalla Part. 93 seminativo arborato Cl. 4 per Variazione d'ufficio n. 1143.1/2015 del 05.03.2015 pratica n. PD0061521 per bonifica identificativi catastali.

- *La Situazione attuale deriva* dalla **Particella 93** di are 05.32 per Frazionamento n. 29 del 18.10.1978 in atti dal 30.06.1983.

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Bagnoli di Sopra (A568), prov. di Padova, Foglio 33, Particella 257, Qualità Accessorio, Superficie (m²) are 00 ca 95, Partita 2. Annotazioni di stadio Ente Urbano.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio n. 5478.1/2010 del 16.03.2010 pratica n. PD0072552 per allineamento cartografico – bonifica delle incoerenze.

- *La Situazione attuale deriva* dalla **Particella 164** soppressa Ente Urbano per Frazionamento n. 1248.20/1994 del 21.06.1994, Partita 1, che ha variato la Part. 258.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta al Catasto fabbricati come segue (*Allegato I*):

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Bagnoli di Sopra (A568), prov. di Padova, Foglio 33, Part. 93 graffata Part. 94 Sub. 3 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale Totale 90 m², Totale escluse aree scoperte 90 m²; Rendita Euro 153,65, Indirizzo via Fratelli Bandiera, piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal **foglio c/5**. Mappali terreni correlati: Codice Comune A568 Foglio 33 Partt. 93 e 94.

- *La Situazione attuale deriva* dalla sezione C Variazione identificativi per allineamento mappe n. 17/2015 del 12.06.2015 – cancellazione sezione; Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

Si riferisce che nella planimetria catastale del 1978 manca l'indicazione della corte. Per questo motivo la sottoscritta ha richiesto assistenza telefonica all'*ufficio assistenza professionisti del catasto terreni* e il tecnico che ha riferito che a seguito di un accertamento durante il quale è stato riscontrato un disallineamento tra il catasto urbano e quello dei terreni (a causa anche dell'assenza della Part. 257



all'urbano), d'ufficio la Part. 93 è stata graffata alla Part. 94 sub. 3 e la Part. 25 è stata definita accessorio 7. Per correggere tali incongruenze è necessario:

- presentare istanza in bollo per il passaggio della Part. 257 ad EU – Ente Urbano, e graffarla alla Part. 94 Sub. 3 con un costo presunto di 110,00 € oltre l'onorario del professionista incarico alla sua presentazione e alla redazione della nuova scheda planimetrica;
- presentare la richiesta di “sgraffatura” della Part. 93 dalla Part. 94 sub. 3, e, una volta resa a se stante in area urbana, fare istanza di passaggio al catasto terreni con un costo presunto di 100,00 € oltre l'onorario del professionista incaricato alla pratica catastale.

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale è quantificato in complessivi **1.200,00 €**.

CONFINI DI PROPRIETÀ

L'insieme e precisamente la porzione della Part. 94 sulla quale insiste l'immobile, e i due terreni Partt. 257 e 93 al Foglio 33 del Comune di Bagnoli di Sopra (PD), risulta confinante da nord, in senso orario, con le Partt. 303, 172, 170, 94, 259, 258, 241, salvis.

A-b) CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI, QUALI RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA, CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO

L'Atto di pignoramento immobiliare - Tribunale di Padova n. 4271 cron. del 14.07.2023, trascritto a Padova il 09.08.2023 ai nn. 31143 R.G. / 22185 R.P., riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA (PD)

Catasto Fabbricati

SEZ. C. - FOGLIO 5

**Mapp. n.93, Via Fratelli Bandiera, P. T-1, Cat. A/4, vani 3,5;*

**Mapp. n.94, sub.3, Via Fratelli Bandiera, P. T-1, graffato al precedente.*

Sono altresì comprese in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'art.1117 c.c. e seguenti c.c.

È altresì compresa l'area scoperta di pertinenza della sopra descritta porzione del fabbricato.

COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA (PD)

Catasto Terreni

FOGLIO 33



*Mapp. n.257 (ex mapp. n.164), Via Fratelli Bandiera, 95 centiare;

*Mapp. n.93, Via Fratelli Bandiera, are 1, centiare 72, giusta frazionamento del 21 giugno 1994 n.1248.20/1994 in atti dal 21 giugno 1994.

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto.

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 09.08.2023 ai nn. 31143 R.G. / 22185 R.P.** riportano quelli indicati nell'Atto di pignoramento e *sono conformi* con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio oggetto d'esecuzione.

L'**Istanza di vendita datata 31.08.2023** fa riferimento ai *beni immobili pignorati*.

Pertanto *vi è corrispondenza* degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Si precisa che così come descritto l'immobile sia nell'atto di provenienza, sia nell'atto di pignoramento notificato, sia nella concessione di mutuo, sia nelle relative note di trascrizione, sia nell'istanza di vendita, viene individuato non nell'attuale descrizione catastale ma esattamente nella descrizione vigente all'epoca del mutuo stipulato nel 2006.

Come riportato più dettagliatamente nel punto A-a) Identificazione del bene, a seguito della Variazione identificativi per allineamento mappe n. 17/2015 del 12.06.2015 – al C.F. i beni al **foglio C/5** sono stati trasferiti al **foglio 33**.

A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare del debitore [REDACTED]

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La piena proprietà dei beni siti in *Comune di Bagnoli di sopra (PD) via Fratelli Bandiera n. 91, al C.F., Sez. C Fg. 5, M.n. 93 e 94 sub. 3 graffiati e al C.T. Fg. 33 M.n. 93 e 257 (ex M.n. 164)* perviene [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] da potere [REDACTED]

[REDACTED] (Allegati 3 e 6).

- La proprietà dei beni perviene a [REDACTED] per:



- quanto alla quota di 1/2 in forza di **verbale di separazione consensuale** con assegnazione di beni del Tribunale di [REDACTED] [REDACTED] (PD) c.f. [REDACTED] (Allegato 6)

- quanto alla restante quota di 1/2 in forza di **atto di compravendita** [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] da potere [REDACTED] (Allegato 6). Con lo stesso atto perviene la quota di 1/2 a [REDACTED] [REDACTED] ... [REDACTED] che acquistano, in regime di comunione legale, ...

Pertanto sussiste la regolarità e la continuità delle trascrizioni nel ventennio del compendio immobiliare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio risultava arredato e occupato al momento del sopralluogo.

Il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia*, prot. n. 0002631 e prot. ANPR n. 1695228179 del 21.03.2024 (Allegato 7) certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione residente, [REDACTED] [REDACTED], e risulta iscritto all'indirizzo via Fratelli Bandiera n. 91, Comune di Bagnoli di Sopra (PD).

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 219894 Prot. registro ufficiale del 20.11.2023 (Allegato 4) non risultano, a quella data, contratti in essere stipulati presso l'Ufficio Territoriale di Padova, come confermato dal proprietario.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta si deve procedere alla vendita in un **unico lotto** perché trattasi di una unità residenziale non divisibile per dimensioni e tipologia.

A-d/e) REGIME PATRIMONIALE - ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia*, prot. n. 0002631 e prot. ANPR n. 1695228179 del 21.03.2024 (Allegato 7) certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione



residente, [REDACTED] risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta anche da altro soggetto maggiorenne. La PEC inviata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) in data 21.03.2024, con allegato il certificato appena citato, riporta che "... il sig. [REDACTED], risulta essere **celibe** ..." (*Allegato 7*).

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONE del 09.08.2023 ai nn. [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli Atti*)

Ufficio provinciale di Padova. Atto giudiziario del 14.07.2023, Rep. n. 4271 Uff. Giud. Tribunale di Padova [REDACTED]. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED]

Gravante sui beni al Comune di Bagnoli di Sopra (PD), Foglio 5/C, Part. 93 e Part. 94 Sub. 3, e al C.T. Foglio 33 Part. 257 e Part. 93.

Soggetto a favore: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE del 28.10.2006 - [REDACTED] Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (*Allegato 6*)

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 100.000,00, Totale € 200.000,00, durata 30 anni.



Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

Gravante sui beni al Comune di Bagnoli di Sopra (PD), Foglio 5/C, Part. 93 graffata Part. 94 Sub. 3, e al C.T. Foglio 33 Part. 257 e Part. 93.

Soggetto a favore:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.

A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

La ricerca effettuata nell'archivio dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) non ha avuto esito e **non sono state reperite pratiche edilizie e la abitabilità**, anche dopo che la sottoscritta ha eseguito ulteriori visure ipotecarie e visionato atti archiviati presso l'Agenzia delle Entrate per risalire ai proprietari originari del compendio periziato.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta prima del 1.9.1967.

Sono state comunque effettuate ricerche perché il DL Semplificazioni 2020, che ha di fatto aggiornato il Testo Unico sull'Edilizia DPR 380/01, art. 9 bis, comma 1 bis del TU, riporta: "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa ... (omissis) ... Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*"



La sottoscritta:

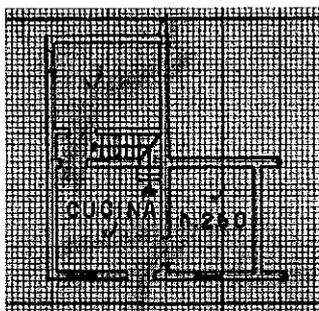
- ha contattato lo studio del figlio del geom. Lippi Luigi che ha redatto le ultime planimetrie catastali in atti, in data 11.08.1978, voltura prot. 11087/78 – scheda n.5, che ha gentilmente prodotto il contenuto del fascicolo del professionista, che è risultato privo di riferimenti di pratiche edilizie e del precedente accatastamento;

- ha quindi richiesto assistenza telefonica all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova, ricevuta in data 29.03.2024 dal catasto terreni, già citata, durante la quale è stato riferito che nella mappa di impianto del Comune di Bagnoli nelle Partt. 65-66 al foglio C5 era già presente un fabbricato (1921);

- ha quindi effettuato in data 12.04.2024 la consultazione atti cartacei - catasto fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale Territoriale Servizi Catastali, visionando la **Partita 491** del Comune di Bagnoli di Sopra (PD) per risalire alla pianta catastale originaria dell'unità residenziale ma senza esito;

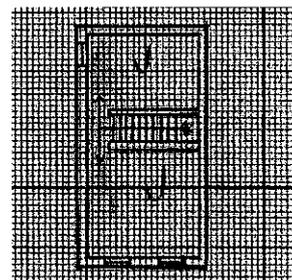
- ha quindi sempre in data 12.04.2024, visionato l'**Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana – Ministero delle Finanze – Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali – Scheda n. 7510807** Uff. Tecnico Erariale 3 e all'interno della busta, è presente per l'unità nel Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Agna n.101, scala a, di piani 2, con destinazione abitazione della ditta [REDACTED], al quale pervenne per compravendita, la scheda presentata in data **01.02.1951**, registrata al n.4. Nell'allegato **Accertamento** di settembre 1954, è riportato che la **Planimetria scheda Prot. 575 del 01.03.1951 Partita 491 e 138 (Allegato 8)** si riferisce alla Partita 138, Sez. C, Foglio V, Mapp. 94 Sub. 3, Cat. A/4, Classe proposta II: annullata per Voltura n. 11087/78 del 26.05.1983.

Pertanto lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali ovvero da altri documenti probanti elencati, e la planimetria alla quale si fa riferimento per verificare la regolarità del compendio è quella della scheda Prot. 575 del 01.03.1951 citata (Allegato 8).



Durante il sopralluogo effettuato in data 26.10.2023, sono state riscontrate **difformità** rispetto alla Planimetria scheda Prot. 575 del 01.03.1951 (immagini a lato: piano terra e piano primo) tra cui:

- realizzazione del muro divisorio e apertura della finestra sul prospetto nord-est per realizzare il bagno;



- apertura della porta al piano terra lungo il prospetto nord-ovest;
- apertura della finestra al piano primo per illuminare il vano scala.

Inoltre non risulta autorizzata la baracca.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, redatto dal Comune di Bagnoli di sopra (PD) n. prot. 920 del 05.02.2024, che consta di una facciata e tre facciate di allegati (*Allegato 5*) certifica che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

| <i>Fgl</i> | <i>Mapp</i> | <i>Zona PRG (N.T.A.)</i> | <i>P.A.T.I.</i> |
|------------|-------------|--|---|
| 33 | 94 257 | - Zona "E" agricola, sottozona E4, Art. 15 Soggetta al Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 30/04/92 n. 285, Art. 37 | <u>Tav A1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale</u> - Ambito Bacino scolante 7.3. |
| 33 | 93 | In parte ricadente in: - Zona "E" agricola, sottozona E2, Art. 15 - Zona "E" agricola, sottozona E4, Art. 15 Soggetta al Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 30/04/92 n. 285, Art. 37 | <u>Tav A.3.1. Carta delle Fragilità Compatibilità</u> - Aree idonee a condizione – Terreni a bassa permeabilità, art. 7.6.2 |

Gli allegati al CDU riportano i principali vincoli dettati dal PRG e dal P.A.T.I.

Si riferisce che la potenzialità edificatoria è difficilmente realizzabile a causa della conformazione del lotto e delle disposizioni sulle distanze minime tra i confini e le costruzioni.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta prima del 1.9.1967 ed lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale del 1951.

Per le difformità elencate nel punto precedente *Regolarità edilizia e urbanistica - abitabilità*, si riporta quanto segue.

La difformità inerente la costruzione della **baracca** è sanabile solo a seguito della sua demolizione, come confermato dal tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagnoli di Sopra (PD).

Le difformità dell'unità residenziale sono **modifiche interne e prospettiche** eseguite prima del 11.08.1978 (cfr ultima planimetria catastale in atti, già citata). Per sapere con certezza se sono sanabili e a quali costi, necessitano ulteriori verifiche, tra cui la verifica se vi sono autorizzazioni allo scarico e le distanze minime e procedere eventualmente al loro adeguamento e/o alla chiusura delle forometrie con ripristino dello stato del 1951.



Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

La pratica edilizia necessaria per sanare la baracca e le difformità riscontrate nel fabbricato residenziale, preve verifiche, è la SCIA in sanatoria con un costo presunto, sentito anche l'Ufficio edilizia privata in data 15.04.2024, pari a € 1.032,00 per sanzione e € 50,00 per diritti di segreteria. è inoltre necessario sostenere da parte dell'aggiudicatario i costi per l'onorario del tecnico abilitato, il costo della demolizione della baracca, e l'aggiornamento catastale.

Il costo complessivo stimato è pari a complessivi € 4.000,00 oltre IVA.

A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Non vengono quantificate le spese di manutenzione essendo sostenute in economia.

A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si allega l'Attestato di prestazione energetica come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

È presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da una caldaia murale Ariston - EuroCombi, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, installata nel ripostiglio al piano terra, obsoleta e priva di libretto di manutenzione, per la quale non è stato verificato il funzionamento risultando spenta al momento del sopralluogo.

Nell'ingresso è posizionata una stufa in ghisa.

In cucina, nella camera e nel ripostiglio al primo piano sono presenti corpi scaldanti, radiatori, a parete del tipo tradizionale.

È presente un impianto di aria condizionata costituito da un unico split installato nell'ingresso con lo scambiatore posizionato sul prospetto ovest.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e



tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Il valore delle aree esterne è stato valutato a parte e non incluso nel valore dell'unità residenziale.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona anche dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 25.03.2024 e precisamente dal foglio di excel ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 42 immobili avvenuti dal 2014 all'interno di tutto il Comune di Bagnoli di Sopra (PD); si riferisce che due immobili tra quelli elencati, ricadono nella stessa via del compendio periziato, ma sono stati aggiudicati nel 2019 e sono privi della descrizione.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto Unico come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.



Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

| LOTTO UNICO | | | | | | |
|--|------------------------|---|--------|--|--|----------------------|
| via Fratelli Bandiera n. 91, Bagnoli di Sopra (PD) | | | | | | |
| Unità residenziale – porzione di fabbricato plurifamiliare - con area esterna pertinenziale | | | | | | |
| Zona | | Superficie ⁽¹⁾ m ² | Coeff. | Superficie totale ponderata m ² | Valore Unitario €/m ² | Valore Totale € |
| Unità residenziale | piani terra e primo | 85 | 1,00 | 85,00 | 480,00 | 40.800,00 |
| Aree esterne | Partt. 93 e 257 | 267 | 0,10 | 26,70 | 480,00 | 12.816,00 |
| Totale | | | | | | 53.616,00 |
| Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene | | | | | | 8.042,40 |
| Costo complessivo stimato per sanare le difformità catastali ed edilizio-urbanistiche (a detrarre perché a carico dell'aggiudicatario) | | | | | | 1.200,00 4.000,00 |
| Valore Lotto al netto delle detrazioni | | | | | | 40.373,60 |

⁽¹⁾ La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il valore del Lotto Unico arrotondato è pari a 40.400,00 € (quarantamilaquattrocento/00 Euro).

Si redige su pagina separata la Scheda Tecnica riassuntiva (*Allegato 9*).

È stata inviata entro il termine concesso copia della Perizia con PEC al custode, all'avvocato del creditore procedente, e con raccomandata ar1 al debitore [REDACTED] (*Allegato 10*);

Si consegna copia cartacea della Perizia con allegati originali e il CD rom con tutti gli allegati prodotti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Li, 15 aprile 2024

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi



Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Documentazione fotografica
- All. 3 Atto di provenienza del [REDACTED]
- All. 4 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 219894 Prot. registro ufficiale del 20.11.2023
- All. 5 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Bagnoli di Sopra (PD) n. prot. 0013374 del 19.12.2022
- All. 6 Ispezioni ipotecarie
- All. 7 Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia del 21.03.2024
- All. 8 Planimetria Comune di Bagnoli Prot. 575 del 1851
- All. 9 Scheda tecnica riassuntiva
- All. 10 Ricevute invio della copia della Perizia di stima

