

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott.sa Paola ROSSI

Protocollo della causa: **08/24**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 20.03.2024, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott.sa Rossi, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- A. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- B. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- C. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- D. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- E. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le*



risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

F. *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

G. *in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

H. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

I. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L. *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*



Trattasi di unità immobiliare costituita da abitazione con garage, collocata ai piani terra e primo di un complesso residenziale a Ponte San Nicolò (PD).

CONTESTO URBANO

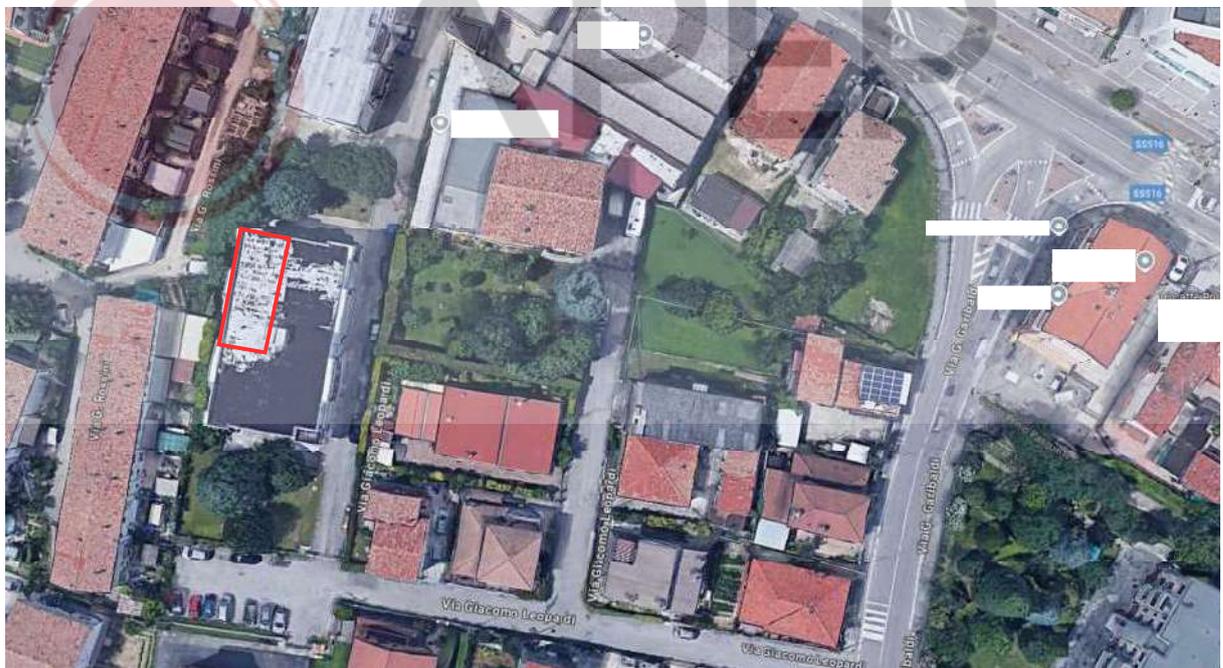
I beni in questione sono ubicati a Roncaglia, frazione di Ponte San Nicolò, comune di oltre 13 mila abitanti, attraversato dal fiume Bacchiglione, facente parte della prima cintura urbana di Padova.

Il fabbricato è un caseggiato plurifamiliare e si colloca alla fine di una diramazione senza uscita di via Leopardi, strada interna al quartiere, a circa 6 km a sud-est dal capoluogo.

La località risulta mediamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti: scuola materna, primaria e secondaria, centro civico, auditorium e biblioteca, impianti e campi sportivi, parco comunale, ufficio postale.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è mediocre. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da fabbricati residenziali a due-tre piani.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono discreti, la località si trova infatti lungo Strada statale 516 Piovese ed è servita dalle linee urbane di Busitalia Veneto.



Via Leopardi 22– Ponte San Nicolò (PD)-



RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1 **- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -**

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Ponte San Nicolò- Elaborati grafici, -

Punto n. 2 **- Sopralluoghi -**

In data 20.06.2024 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Leopardi 22 a Ponte San Nicolò (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dott.sa P. Rossi G. E.

Punto n. 3 **- Descrizione dei beni pignorati -**

ESTERNO: Il fabbricato, denominato "condominio Zuccherin", è composto da 8 appartamenti, con i relativi garage, e si sviluppa lungo una direzione nord sud. Fa parte di un complesso residenziale di complessivi tre piani fuori terra, realizzato nel 1979, che comprende anche un secondo edificio, con accesso carrabile e numero civico distinti ma area esterna in comune.

L'unità immobiliare, compresa nella scala C, è rappresentata da un'abitazione distribuita ai piani terra e primo e inserita nell'angolo a nord ovest.

L'area esterna è costituita da un cortile in asfalto con aiuole alberate e fronte di accesso, pedonale e carrabile, da via Leopardi. Risulta recintata con inferriata e cancello metallico sul fronte principale a sud e con rete metallica associata a siepe sui restanti lati.

Il caseggiato è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura piana. L'abitazione risulta finestrata esclusivamente sui lati nord ed ovest. I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica.

L'autorimessa è pavimentata con piastrelle in ceramica e protetta da serramento in metallo.

INTERNI: L'appartamento appare mantenuto in discrete condizioni ed è composto: al piano terra da garage, taverna con angolo cottura, lavanderia e bagno. Al piano primo da: ingresso, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, studio, bagno, wc, disimpegno e un poggiolo. Sono state eliminate le pareti che definivano la cucina e la cucina stessa (spostata al piano inferiore). L'effetto ottenuto è una zona di soggiorno/ingresso più ampia. Tuttavia l'altezza del piano terra (2.09 mt.) non consente la destinazione a vano principale (cucina, soggiorno, etc.) ma solo a vano accessorio (lavanderia, ripostiglio, cantina, etc.) L'abitazione presenta un grado di finiture di qualità ordinaria, in buona parte rinnovata: i serramenti interni sono in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Tutti i vani sono stati pavimentati in laminato, effetto legno, eccetto due bagni e l'intero piano terra per i quali si sono utilizzate piastrelle in ceramica, nel bagno finestrato al primo piano il pavimento è stato rivestito in



linoleum; le pareti risultano intonacate e dipinte, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza rilevata nei locali al piano primo è pari a 2,67 mt. Al piano terra è pari a 2,09 mt. Sono presenti: un impianto di riscaldamento condominiale, alimentato a metano, con radiatori in ghisa o alluminio con termovalvole ed un impianto di condizionamento, con un motore esterno e due split. Si sono rilevate tracce umide sul soffitto del bagno cieco al primo piano e scrostamenti dell'intonaco su parete interna al piano terra. In entrambi i casi si presume che la causa sia riconducibile ad infiltrazioni di origine esterna.

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U. Comune di **Ponte San Nicolò**, Via G. Leopardi 22 Piano T-1

fg. 6, mapp. 2117, **sub 1** cat. A/2, cl.1, 7,5 vani, p. T-1

fg. 6, mapp. 2117 **sub 16** cat. C/6, cl.U, 17 mq., p. T

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 6, mapp. 2117, ENTE URBANO, are 18 ca. 28

abitazione

garage

VARIAZIONI al N.C.E.U.: I subaltemi attuali derivano dalla soppressione delle unità originarie censite al fg. 6 mapp. **531 sub. 1** e **sub. 16** per ALLINEAMENTO MAPPE - Variazione del 23/01/2018 Pratica n. PD0012929 in atti dal 23/01/2018 (n. 6356.1/2018)

VARIAZIONI al N.C.T.: il mapp. **2117**, deriva dalla soppressione del mappale Foglio 6 Particella **657** per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2018 Pratica n. PD0012928 in atti dal 23/01/2018 (n. 109.1/2018) e dalla soppressione del mappale Foglio 6 Particella **87** per FRAZIONAMENTO del 19/06/1978 in atti dal 10/01/1980 (n. 335)

CONFINI: L'abitazione confina a nord e ad ovest con prospetto su area condominiale, a est con corpo scale condominiale e altro appartamento, a sud con corpo scale condominiale e altro appartamento.

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale NON corrisponde allo stato di fatto. Al piano terra:

-Non è rappresentata la porta che collega il garage con il locale lavanderia.

-Il bagno risulta di dimensioni ridotte rispetto all'esistente.

-La rappresentazione della scala interna non corrisponde.

Al piano primo:

-Non sono rappresentate le modifiche/eliminazioni delle pareti nella zona di ingresso-soggiorno e corridoio.

-Il foro corrispondente al vano scala è rappresentato in maniera difforme.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento del 08/01/2024 rep. n. 758, dell'Avv.to

trascritto a Padova il 30/01/2024 ai nn. 3438/2350 risultano colpiti i seguenti soggetti:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U. Comune di **Ponte San Nicolò**, Via G. Leopardi 22 Piano T-1

fg. 6, mapp. 2117, **sub 1** cat. A/2, cl.1, 7,5 vani, p. T-1

fg. 6, mapp. 2117 **sub 16** cat. C/6, cl.U, 17 mq., p. T

abitazione

garage

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali.



3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

Comune di PONTE SAN NICOLO' -Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		6	2117	1			A/2	1	7,5 vani	Totale: 181 m ² Totale escluse aree scoperte: 175 m ²	794,05	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2018 Pratica n. PD0012929 in atti dal 23/01/2018 (n. 6356.1/2018)
2		6	2117	16			C/6	U	17 mq.	17 mq.	32,49	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2018 Pratica n. PD0012929 in atti dal 23/01/2018 (n. 6356.1/2018)
Indirizzo		Via GIACOMO LEOPARDI 22 Piano T - 1										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/02/2009 Pubblico ufficiale Repertorio n. 13815 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2895.1/2009 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/02/200	

dal **06/02/2009** risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/02/2009 Rep. n. 13815/6175 Notaio DILIBERTO Francesco Saverio Sede Campodarsego (PD) trascritto il 11/02/2009 ai nn. 5100/2895 per mezzo del quale i sigg. e hanno acquistato, dalla sig.ra. la proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **21/01/1983** risultano in proprietà di:

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/05/1991 rep. n.25364 Notaio FATIGATI di Padova, trascritto il 07/06/1991 ai nn. 13954/9456 per mezzo del quale la sig.ra. ha acquistato dalla con sede in la proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto:

- **Ripristino della destinazione d'uso autorizzata dei vani**, riposizionamento della cucina al piano primo e regolarizzazione/sostituzione del corpo scala interno

Costi stimabili in circa 7.000 euro per opere di allacciamento, rifiniture e adattamento



- **pratica di regolarizzazione edilizia S.C.I.A. a sanatoria** per modifiche interne delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

- **pratica di aggiornamento catastale** delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 2.000 euro

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

- **11/02/2009 Ipoteca volontaria** a garanzia di MUTUO FONDIARIO del 06/02/2009, Rep. n. 13816/6176 della durata di anni 30, con atto a rogito del Notaio DILIBERTO Francesco di Campodarsego per la somma capitale di Euro 180.000,00 e somma totale di Euro 360.000,00 iscritta in data 11/02/2009 ai nn. 5101/960

a favore di

-
contro

gravante su

- la proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

- **20/07/2010 Ipoteca legale** nascente da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 del 16/07/2010 Rep.n. 112453/77 per la somma capitale di Euro 15.121,31 e somma totale di Euro 30.242,62 iscritta in data 20/07/2010 ai nn. 28403/6661

a favore di

-
contro

gravante su

- 1/2 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

- **19/02/2013 Ipoteca giudiziale** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/09/2012 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Rep. n. 8089/2012 per la somma capitale di Euro 5.174,40 e somma totale di Euro 6.000,00 iscritta in data 19/02/2013 ai nn. 6305/725

a favore di

-
contro

gravante su

- 1/2 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

- **13/04/2017 Ipoteca della Riscossione** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 05/04/2017 Rep. n. 1560/7717 emesso da _____ per la somma capitale di Euro 119.834,99 e somma totale di Euro 239.669,98 iscritta in data 13/04/2017 ai nn. 14168/2346

a favore di

-
contro

gravante su

- 1/2 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16



-03/05/2017 Atto di Pignoramento nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. n. 2152 del 06/04/2017, trascritto a Padova in data 03/05/2017 ai nn. 15935/10160

a favore di

-

contro

gravante su

- proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 531 sub. 1 e sub. 16

-30/01/2024 Atto di Pignoramento nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. n. 7582 del 08/01/2024, trascritto a Padova in data 30/01/2024 ai nn. 3438/2350

a favore di

-

contro

gravante su

- proprietà dei beni attuali, così descritti: fg. 6 mapp. 2117 sub. 1 e sub. 16

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

08/05/1979– Autorizzazione di Abitabilità, concesso a “ ” per

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI N°8 APPARTAMENTI

22/03/1978– Concessione Edilizia **Reg. n. 9** rilasciata a “ ” per

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (8 APPARTAMENTI)

L'intero fabbricato condominiale e l'unità abitativa oggetto di pignoramento NON risultano corrispondenti a quanto autorizzato con concessione edilizia del 1978.

3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

3.h) Opere abusive e sanatoria

Si sono rilevate alcune difformità in relazione alle parti comuni ed ai prospetti dell'edificio e, per quanto concerne l'unità abitativa in oggetto, sostanziali irregolarità che riguardano la destinazione e la conformazione dei vani, i varchi di accesso e di collegamento interni, l'eliminazione e la modifica di pareti divisorie e del solaio tra piano terra e piano primo.



a. Per quanto riguarda le parti comuni si segnala che è in corso la regolarizzazione delle difformità da parte dell'amministrazione condominiale. La pratica (S.C.I.A. a sanatoria per modifiche interne ed esterne Pratica edilizia 2023/00043 del 27/02/2023) è al momento sospesa in attesa della consegna di alcune integrazioni richieste al professionista incaricato.

b. Per quanto riguarda specificatamente l'unità abitativa in oggetto si sono rilevate, nello stato di fatto, le seguenti difformità rispetto a quanto emerge dagli elaborati autorizzati:

1. Spostamento della cucina dal piano primo al locale lavanderia (vano accessorio complementare) del piano terra
2. Realizzazione di un wc al piano terra, all'interno del locale lavanderia;
3. Inserimento di un secondo bagno, nel vano denominato "guardaroba" al piano primo

Questo gruppo di difformità non può essere regolarizzato per limiti ambientali e dimensionali pertanto la soluzione attuabile sarà:

- **Ripristino della destinazione d'uso autorizzata dei vani**, ● riposizionamento della cucina al piano primo (la posizione attuale è in contrasto con le norme igienico sanitarie), ● eliminazione dei due bagni realizzati abusivamente al piano terra e al piano primo e ● regolarizzazione/sostituzione del corpo scala interno che risulta non essere a norma ai sensi dell'art. 37.7 del Regolamento Edilizio comunale.
Costi stimabili in circa 7.000 euro per opere di allacciamento, rifiniture e adattamento

4. Formazione di un foro (1,86 x 1,60) nel solaio del 1° piano per l'inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con il locale lavanderia del piano terra;
5. Apertura di un collegamento tra garage e lavanderia al piano terra;
6. Modifiche alle tramezze interne

Questo gruppo di difformità rientra tra le opere regolarizzabili.

A seguito dei ripristini elencati ai punti 1, 2 e 3 si dovranno produrre in conclusione:

- **pratica di regolarizzazione edilizia**, S.C.I.A. a sanatoria per modifiche interne, delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

- **pratica di aggiornamento catastale** delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 2.000 euro

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Sulla base di quanto indicato dall'amministratore, risultano debiti per spese condominiali pari a euro 5.251,32 (riferiti all'ultimo biennio di esercizio).

Punto n. 4 - Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico
-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con



caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni civili in normale stato di conservazione in zona Ponte San Nicolò (PD):

O.M.I.: oscillante tra 1.100 €/mq. e 1.400 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.250 €/mq.
Borsino Imm: oscillante tra 1.003 €/mq. e 1.426 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.214 €/mq.
Offerte imm.: oscillante tra 1.000 €/mq. e 1.500 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.250 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 1.250/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE la superficie dei vani al piano terra è stata corretta, con coefficienti di adeguamento, in considerazione della altezza ridotta che li riclassifica come "locali accessori".

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. TERRA				
GARAGE	17,4	2,13	0,60	10,4
LAVANDERIA	53,2	2,09	0,35	18,6
WC	2,6	2,09	0,35	0,9
P. PRIMO				
INGRESSO	5,4	2,67	1,00	5,4
SOGGIORNO COTTURA	36,6	2,67	1,00	36,6
DISIMPEGNO	5,1	2,67	1,00	5,1
VANO SCALA	3,0	2,67	1,00	3,0
WC	5,1	2,67	1,00	5,1
CAMERA	15,1	2,67	1,00	15,1
CAMERA	12,5	2,67	1,00	12,5
BAGNO	5,0	2,67	1,00	5,0
STUDIO	8,2	2,67	1,00	8,2
POGGIOLO	18,7	-	0,35	6,5
MURATURA DI PERTINENZA	11,0	-	1,00	11,0
TOT. SUP. COMMERCIALE				143,40

Valore commerciale: mq. 143,40 X 1.250,00 €/mq. = € 179.250,00 In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 179.250,00 X 0,85 = € 152.362,50

Detratte le spese per regolarizzazioni e ripristino vani: € 7.000 + € 5.000 = € 12.000,00

Sommano: € 140.362,50

Valore a base d'asta arrotondato a: € 140.000,00 (centoquarantamila,00)



Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano cinque immobili nel territorio di Roncaglia, con caratteristiche simili alle unità in questione:

Via Mazzetto, 16 - Appartamento al piano terra interno n. 16 e posto auto esterno al piano terra della sup. comm. tot. di mq. 67, in fabbricato condominiale. Cl. En. E. Libero
Valutato 68.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **38.500,00 euro**

Via M. Toffanin, 5/C - Appartamento su tre piani oltre interrato, facente parte di complesso immobiliare composto da due blocchi, attorniato da altri condomini con ampio parcheggio a servizio del complesso con posti auto dedicati. Ascensore. Unità al piano primo composta da soggiorno con ampio angolo cottura, ampio poggiolo, disimpegno notte con bagno cieco e camera singola. Zona notte con bagno finestrato e camera matrimoniale. Garage al piano interrato. Cl. en. B. Libero.
Valutato 126.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **105.000,00 euro**

Località Roncaglia, Via Guglielmo Marconi, 182/D - Appartamento al piano secondo, con esposizione sui lati sud e est, e garage al piano primo sottostrada. Mq. complessivi 98,65. Cl. en. G. Occupato con titolo.
Valutato 72.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **54.000,00 euro**

Località Roncaglia, via Piave, 27 - Abitazione ai piani terra e primo con garage al piano terra, per una sup. comm. compl. di mq 214,10. Cl. en. G. Libero.
Valutato 100.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **102.500,00 euro**

Località Roncaglia, via Massimiliano Kolbe, 4/C - Appartamento al piano secondo con pertinenziale cantina e garage al piano terra di mq. 131. Libero.
Valutato 95.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **95.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione variano leggermente rispetto ai valori di stima, a parte un paio di casi, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta:	€ 140.000,00 (centoquarantamila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 130.000,00



Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONA RESIDENZIALE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA" (art. 69 delle N.T.A.)

Art. 69 – Zone "B" e "C1" residenziale di urbanizzazione consolidata

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.

2. Destinazioni d'uso: quelle indicate all'art. 67, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;

3. Modalità d'intervento:

a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.

4. Interventi ammessi:

a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 18;

b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.

c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 66 in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.

5. Parametri edilizi: Quelli indicati nel Repertorio Normativo;

6. Per le opere incongrue e gli elementi di degrado come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017 presenti nelle zone B e C1, anche non individuate puntualmente dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 103.

7. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 127.



P.R.G. PONTE SAN NICOLO' (PD)

Punto n. 6
- Allegati; -

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell’Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.sa Rossi

Padova, 19 settembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo

