

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 22/2024

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

PERIZIA DI STIMA - integrazione

Tecnico incaricato
arch. Monica Franchi



LOTTO DI VENDITA N. 1
BENE IN ANGUILLARA VENETA (PD)
via Asilo n. 17 - 19

0. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 01/05/2024, prestava giuramento in via telematica secondo la formula di rito in data 03/05/2024, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

A) *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 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 comproprietà 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 dell'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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

A seguito di mail PEC ricevuta in data 06/11/2024 dall'Avv.

legale del creditore precedente, la sottoscritta integra e sostituisce la Relazione precedentemente depositata presso il PCT in data 30/10/2024.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità**.

Si fa presente che dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- nel Certificato notarile viene indicata alla pag. 1 la proprietà per 1/1 del



bene oggetto di pignoramento in ditta a persona diversa dall'esecutata, probabilmente per un refuso.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail in data 16/05/2024 da parte dell'APEP per conto del Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** dei beni pignorati in data **30/05/2024** in Anguillara Veneta (PD), via Asilo n. 17 - 19, alla presenza del Sig.

coniuge dell'esecutata, con diritto di abitazione sull'immobile.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La presente procedura colpisce la **piena proprietà per l'intero (100/100)**, in ditta della **Sig.ra**

dei seguenti beni:

C.F. - Comune di Anguillara Veneta (PD) - Foglio 15 – part. 659:

- sub 6 – A/3 - via Asilo n. 17 - 19;
- sub 7 – C/6 – via Asilo n. 17 – 19;
- sub 8 – C/2 – via Asilo n. 17 – 19.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'*Atto di Pignoramento* che nell'*Istanza di Vendita* e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 20/05/2024), che risultano:

C.F. - Comune di Anguillara Veneta (PD) - Foglio 15 – part. 659:

- sub 6 - cat. A/3 – classe 1 - consistenza vani 11 – sup. catastale totale mq. 238 – rendita € 624,91 - p. T-1 - via Asilo n. 17 - 19;
- sub 7 - cat. C/6 – classe 1 - consistenza mq. 28 – sup. catastale mq. 30 – rendita € 34,71 – p. T - via Asilo n. 17 - 19;
- sub 8 - cat. C/2 - p. T - 1 - classe 1 – consistenza mq. 113 – sup. catastale mq. 119 – rendita € 140,06 - via Asilo n. 17 – 19.

Gli identificativi catastali derivano dalle seguenti variazioni:

Il sub. 6:



- *Variazione nel Classamento del 18/05/2019 pratica n. PD0149629 in atti dal 18/05/2019 – variazione di Classamento (n. 112086.1/2019);*
- *Variazione del 19/07/2018 pratica n. PD0120394 in atti dal 20/07/2018 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento – fusione (n. 60423.1/2018).*

Il sub. 7:

- *Variazione nel Classamento del 18/05/2019 pratica n. PD0149630 in atti dal 18/05/2019 – Variazione di Classamento (n. 112087.1/2019);*
- *Variazione del 19/07/2018 pratica n. PD0120394 in atti dal 20/07/2018 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento – fusione (n. 60423.1/2018).*

Il sub. 8:

- *Variazione nel Classamento del 18/05/2019 pratica n. PD0149630 in atti dal 18/05/2019 – Variazione di Classamento (n. 112087.1/2019);*
- *Variazione del 19/07/2018 pratica n. PD0120394 in atti dal 20/07/2018 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento – fusione (n. 60423.1/2018).*

I fabbricati insistono sul terreno identificato;

**C.T. - Comune di Anguillara Veneta (PD) - Foglio 15 – part. 659 – Ente Urbano
– superficie mq. 910,00.**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Tipo mappale del 20/06/2018 pratica n. PD0104700 in atti dal 20/06/2018 presentato il 20/06/2018 (n. 104700.1/2018);*
- *Frazionamento del 30/01/1974 in atti dal 29/02/1980 (n. 190);*
- *Impianto meccanografico del 30/12/1969.*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 6 (abitazione)** al piano terra e primo affaccia sull'area cortilizia ad uso esclusivo identificata con il sub. 6; i locali situati nel fabbricato secondario confinano a nord-ovest con il cortile sub. 6 e con il sub. 8, a sud-ovest con i subb. 7 e 8, a sud-est con l'area sub. 6, a nord-est confina con il mappale 1627;
- **l'unità immobiliare di cui al sub 7 (garage)** confina a nord-ovest e a sud-est



con il cortile sub. 6, a nord-est con i subb. 6 ed 8, a sud-ovest con la via Asilo;

- **l'unità immobiliare di cui al sub 8 (deposito)** confina a nord-ovest con il cortile sub. 6, a nord-est e a sud-est con il sub. 6, a sud-ovest con il sub. 7;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 659 del C.T.** confina a nord-ovest con un parcheggio pubblico con accesso da via Cittanova, a sud-ovest e a sud-est con la via Asilo e a nord-est con il mappale 1627.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 20/07/2018. Il "rustico" posizionato nel lotto in posizione nord – ovest è stato infatti demolito.

N.B. Si fa presente che gli immobili risultano catastalmente intestati alla Sig.ra

per la
quota di proprietà di 2/3 (due terzi), al sig.

per la quota
di 2/3 (due terzi) di diritto di abitazione, e alla sig.ra

per la quota di 1/3
(un terzo) di usufrutto generale vitalizio.

Il **Lotto di Vendita** consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale costituita da un fabbricato principale ad uso abitazione di tipologia unifamiliare, sviluppato al piano terra e primo, ed un fabbricato secondario ad uso accessorio sviluppato al piano terra e primo, sita nel Comune di Anguillara Veneta (PD) in via Asilo n. 17 - 19.

Dell'unità immobiliare fa parte anche il cortile ad uso esclusivo.

Il lotto ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Asilo, strada comunale a doppio senso di marcia, con assenza di marciapiedi e parcheggi pubblici. E' presente un parcheggio ad uso pubblico sul lato nord-est del lotto con accesso dalla via Cittanova. Sul confine nord-est è presente un cancello per l'accesso al lotto.

La zona è centrale con i principali servizi pubblici e privati che si trovano entro i 600 metri.

Il lotto è recintato, con muretta in cls e rete plastificata verso strada e sugli



altri lati con rete plastificata e siepe sempreverde; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio e manovra e parte a verde erborato in stato manutentivo sufficiente. Il cancello è realizzato in ringhiera metallica.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo unifamiliare, con pianta irregolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio esternamente ed internamente intonacata e tinteggiata internamente ed esternamente. Il fabbricato secondario è del tipo con blocchi in cls, in parte non tinteggiato. Tutti e due i fabbricati necessitano di manutenzione per quanto riguarda gli esterni.

Il fabbricato principale ad uso abitazione catastalmente è costituito:

- al piano terra, di altezza interna pari a circa ml. 2,70: da un ingresso, un disimpegno con vano scala, un locale disimpegno, un soggiorno, una cucina e un bagno finestrato completo di sanitari, vasca e lavabo;

- al piano primo, di altezza interna pari a circa ml. 2,80: da un corridoio, n. 3 camere da letto, un pogggiolo e una camera con ripostiglio da ristrutturare.

Un vano ad uso C.T. ha accesso dall'esterno.

Il fabbricato secondario catastalmente è costituito:

- al piano terra, di altezza interna pari a circa ml. 2,20: da una tavernetta, un locale lavanderia completa di lavabo, sanitari, box doccia e attacco lavatrice, un locale ad uso passaggio, un'autorimessa di altezza ml. 2,87 e n. 3 depositi;

- al piano primo: da n. 3 depositi.

Completa l'unità immobiliare un cortile ad uso esclusivo.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale è discreto con alcune finiture che necessitano di manutenzione, mentre il fabbricato ad uso accessorio si trova in condizioni insufficienti. L'abitazione è stata oggetto di opere di manutenzione ordinaria che hanno riguardato alcune finiture tra cui ad esempio i pavimenti del piano terra e le pitture, mentre alcuni ambienti necessitano ancora di manutenzione.



TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Fabbricato accessorio P. Terra				
Garage	20,14	0,50	Sud Est	Insufficienti
Cantina	11,50	0,50	Nord	"
W.c.	2,60	0,50	Nord	"
Ricovero attrezzi	16,53	0,40	Ovest	"
Cantina	29,17	0,50	Nord Sud	"
W.c.	6,62	0,50	Sud	"
Cantina	9,96	0,50	---	"
Cantina	13,60	0,50	Nord	"
Piano Primo				
Ripostiglio 1	14,14	0,40	Nord	"
Ripostiglio 2	20,14	0,40	Sud	"
Deposito	45,18	0,40	Sud	"
Totale Fabb. Acc.	189,58			
Fabbricato principale P. Terra				
Ing. Pranzo	15,75	1	Sud est	Discrete
Ripostiglio	2,70	1	---	"
Disimpegno - scale	8,91	1	---	"
Cucina	10,80	1	Nord Est	"
Bagno	8,08	1	Nord ovest	"
C.t.	3,14	0,50	Nord est	"
Pranzo	13,70	1	Sud ovest	Buone



Cucina	9,14	1	Sud est	“
Vano scala	4,11	1	---	“
Piano Primo				
Corridoio	4,12	1	Nord est	Buone
Camera	16,06	1	Sud est	“
Camera	21,86	1	Nord est	“
Poggiolo	5,00	0,30	Sud est	“
Camera	13,70	1	Sud ovest	“
Camera	9,14	1	Sud est	Insufficiente
Tot. Fabb. abitativo	146,21			
Totale complessivo	335,79			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto allegate alle Autorizzazioni comunali, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio, in quanto sono state realizzate modifiche distributive interne. La superficie del rustico demolito non viene calcolata.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile Fabbricato accessorio: mq. 189,58**
- **Superficie Calpestabile Fabbricato abitativo: mq. 146,21**
- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 335,79**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 216,90**
- **Superficie Catastale del Lotto: mq. 910,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:



Fabbricato:

- Scoperto: il cortile, ad uso esclusivo, è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato. Il lotto ha forma regolare con l'accesso principale da via Asilo e un accesso secondario da un parcheggio pubblico posto sul retro del lotto.

I passaggi pedonali sono pavimentati in piccola parte con piastrelle di ceramica e per la maggior parte è pavimentato con battuto di cemento, così come lo scoperto carrabile. Il resto dei percorsi è realizzato in ghiaio sciolto.

La recinzione è realizzata sul fronte principale su via Asilo con muretta di cls di altezza circa 50 cm e soprastante rete plastificata; sugli altri lati è in rete su stanti metallici. Il cancello pedonale/carrabile è in ringhiera metallica con apertura manuale.

- Facciate Esterne: il fabbricato ad uso abitativo si presenta esternamente intonacato e con tinteggiature da rifare. Il tetto a padiglione presenta parte di manto di copertura in tegole di cemento e parte in coppi. Scossaline e grondaie sono in lamiera verniciata. Tutte le finiture esterne necessitano di manutenzione.

Il fabbricato ad uso accessorio presenta pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati né tinteggiati e alcune parti invece pitturate.

Le coperture sono realizzate con materiali diversi, in parte con lamiera ondulata e in parte in fibrocemento con probabile presenza di amianto. In ogni caso si valuterà il costo per la sostituzione di parte della copertura al punto 7 della presente Relazione.

Fabbricato Abitazione:

- Protezioni esterne: le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore marrone con apertura manuale ad eccezione di una che presenta oscuri. Molte finestre presentano doppi vetri in alluminio anodizzato.

- Infissi Esterni: un portoncino di ingresso è in legno, un altro è in pvc effetto legno blindato; le finestre del piano terra e primo hanno serramenti in legno, con vetrocamera e maniglie in ottone; la finestra di una camera è in alluminio anodizzato.



- Soglie e davanzali: sono in marmo.
- Infissi Interni: le porte sono principalmente in legno, noce tanganyika, con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: al piano tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica posati sulla pavimentazione esistente ad eccezione del bagno che presenta ancora la ceramica tipica degli anni '70; il piano primo è pavimentato con ceramica risalente al periodo di costruzione. Il poggiolo è pavimentati in mattonelle di ceramica. La scala è rivestita interamente in marmo tipo botticino.
- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura; il rivestimento a parete del bagno e della zona cottura in cucina è rivestita in ceramica.

Impianti Abitazione:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc di colore nero al piano terra e in alluminio al piano primo.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo con n. 2 caldaie di marca Cosmogas e Viesman; la distribuzione avviene mediante radiatori in acciaio. E' presente un termostato ambiente nella zona giorno.
- Impianto citofonico: è presente.
- Luci d'emergenza: è presente nel locale ingresso.
- Impianto d'allarme: non presente.
- Impianto di condizionamento: è presente con split installati nelle camere al piano primo e nel vano scala al piano terra.

Fabbricato Accessorio:

- Protezioni esterne: due finestre sono protette da oscuri in legno.
- Infissi Esterni: la tavernetta presenta portone in legno con profili in alluminio, la lavanderia porta in alluminio; un locale deposito presenta porta in alluminio verniciato mentre le altre portoni ad assi di legno; alcune finestre sono in legno con vetro opaco.
- Pavimentazione Interna: al piano tutti i locali sono pavimentati in cemento, qualche locale è pavimentato con tavole di legno;
- Rivestimento Interno: le pareti sono in piccola parte intonacate e pitturate



con pittura mentre per la maggior parte non presentano intonaco.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/05/2024, l'unità immobiliare si presentava **occupata dalla sig.ra** **e famiglia (coniuge e figlia).**

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

Nessuna.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Mario Sculco di Isola di Capo Rizzuto, redatto in data 21/02/2024 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 9022/2041 del 29/02/2008**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario in data 25/02/2008, rep. n. 42574/13037, Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), a favore di

L'ipoteca grava sulla quota di 6/9 di proprietà e 3/9 di nuda proprietà ditta
sulla quota di 3/9 di usufrutto ditta e sulla
ditta debitrice non datrice d'ipoteca, dei seguenti immobili:

C.F. - Comune di Anguillara Veneta - Foglio 15 – mappale 1118 - sub 2 – 3

C.T. - Comune di Anguillara Veneta - Foglio 15 – mappale 1118

C.F. - Comune di Anguillara Veneta - Foglio 15 – mappale 659 (graffata con 1054 e 1991) - sub 5

C.T. - Comune di Anguillara Veneta - Foglio 15 – mappale 1991

- **Pignoramento: N. gen./part. 6219/4325 del 20/02/2024**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cittadella in data 24/04/2013 rep. N. 502, a favore di



L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 ditta dei seguenti immobili:
C.F. - Comune di Anguillara Veneta - Foglio 15 – mappale 659 - sub 6 – 7 – 8

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto **in piena proprietà per la quota di 2/3 e nuda proprietà per la quota di 1/3, in regime di separazione dei beni**, alla sig.ra

con la **quota di 2/3 (due terzi) di diritto di abitazione** in ditta

e la **quota di 1/3 (un terzo) di usufrutto generale vitalizio** in ditta

a seguito dei seguenti:

- *"Atto di Compravendita"* in data 24/01/2018 rep. n. 47736/16981 Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), trascritto a Padova il 02/02/2018 ai nn. gen./part. 4453/3067;
- *"Atto di Compravendita"* in data 24/01/2018 rep. n. 47736/16981 Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), trascritto a Padova il 02/02/2018 ai nn. gen./part. 4452/3066.

A seguito di indagine presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Anguillara Veneta, la sottoscritta ha appurato che la sig.ra

è deceduta in data

La proprietà del bene risulta quindi intestata per la **quota di 1/1 (l'intero) alla sig.ra** con la **quota di 2/3 (due terzi) di diritto di abitazione** in ditta

Precedenti proprietà:

-



in forza di

- *“Certificato di Successione”* in morte di Naliato Ferruccio trascritto a Padova in data 27/02/2017 ai nn. gen./part. 7514/4900 ed *“Accettazione espressa di eredità”* con atto ricevuto dal Notaio Simonetta Doro il 24/01/2018, rep. n. 47736/16981.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 30/05/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione in Sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 40/80 e 52/85, prot. n. 2177**, rilasciata in data 25/02/1992 per *“Opere eseguite abusivamente consistenti in ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione”* e rilasciata al sig.
- **Certificato di Abitabilità prot. n. 2177**, rilasciata in data 25/02/1992 limitatamente alle opere di cui alla Concessione in sanatoria, rilasciata al sig.
- **Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 prot. n. 574**, rilasciata



in data 21/01/2005 per “Opere eseguite abusivamente consistenti in ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione” e rilasciata al sig.

- **Certificato di Abitabilità prot. n. 680**, rilasciata in data 21/01/2005 limitatamente alle opere di cui alla Concessione in sanatoria, rilasciata al sig.

- **D.I.A. n. 94/2005**, rilasciata in data 22/09/2005 per “Sostituzione manto di copertura, modifiche interne e forometriche in locali ad uso accessori” a nome sig.

A seguito di sopralluogo in data 30/05/2024 si è rilevata la **non conformità** dello stato attuale rispetto al progetto autorizzato, in quanto in origine erano due unità abitative indipendenti che sono state unite in un'unica unità immobiliare e sono state rilevate anche difformità distributive e di destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto autorizzato, sia per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitazione che per il fabbricato accessorio.

Sono presenti inoltre due tettoie di fronte al fabbricato accessorio non autorizzate.

Per sanare tali difformità è necessario presentare una pratica S.C.I.A. a Sanatoria presso il Comune di Anguillara Veneta (PD) per opere di ristrutturazione, i cui costi si possono quantificare in:

- € 3.000,00 per il rilievo e la presentazione della pratica comunale;
- € 1.000,00 quale sanzione amministrativa;
- € 200,00 circa quali diritti di segreteria,

per un totale complessiva pari a circa **€ 4.200,00**.

Per quanto riguarda la sostituzione del manto di copertura del locale deposito pari ad una superficie di circa mq 70,00 si può quantificare, per la rimozione della copertura esistente e nuovo manto in fibrocemento ecologico, un importo pari a circa **€ 3.000,00**.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 659 del Foglio 15 del C.T., secondo il Piano Regolatore Generale vigente, si trova in “Zona Omogenea C1”.



Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia così come da D.P.R. 380/01.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto esiste la seguente formalità:

- **diritto di abitazione** a favore di

per la **quota di 2/3 (due terzi)**.

Tale diritto reale minore è successivo alla trascrizione dell'ipoteca avvenuta nel 2008 e quindi decade con la vendita dell'immobile.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD), è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **“Metodo sintetico di stima”**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Anguillara Veneta (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;



- Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Asta legale;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Per superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni, come da tabella delle superfici sopra riportata:

- Poggiolo: 0,30
- Locali accessori: 0,40 e 0,50

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** mq. **335,79**
- **Superficie Lorda complessiva:** mq. **216,90**
- **Superficie Catastale del Lotto:** mq. **910,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Anguillara Veneta (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario abitazione: **€/mq. 900,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene, comprensivo del lotto di pertinenza, pari a:

$$\text{mq. } 216,90 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€ } 206.055,00$$

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti, le opere di finitura da rifare e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,85**, si ottiene pertanto:

$$\text{€ } 230.607,00 \times 0,85 = \text{€ } 175.146,75$$

A questo importo vanno detratti i costi elencati al punto 7 della Relazione:

$$\text{175.146,75} - \text{€ } 7.200,00 = \text{€ } 167.946,75$$

che viene arrotondato in:

$$\text{€ } 167.900,00 \text{ (euro cento sessantasette mila novecento /00)}$$

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia.



12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 20/05/2024. L'APE è allegato all'Atto di Provenienza.

La sottoscritta, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 20 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 12 novembre 2024

arch. Monica Franchi

Allegati:

Mail Pec

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto Riepilogativo modificato

