

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

G.D. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Fallimento n. 160N/2012 – (15/11/2012)

Curatore: Dott.ssa Samantha Visentin

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, del Tribunale Ordinario di Padova, con provvedimento in data 22/01/2020, ha nominato la sottoscritta Morosin Geom. Paola, nata a Piove di Sacco il 27/01/1973 con studio in Piove di Sacco, 35028 via Garibaldi 14 c.f. MRS PLA 73A67 G693R, iscritta al Collegio Geometri di Padova al n. 3971 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2886, libera professionista, perito per la stima dei beni immobiliari oggetto del pignoramento.

PREMESSA

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni oggetto della perizia, sono state effettuate delle verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Padova, presso l'Ufficio di Conservatoria di Padova. Inoltre è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici dei comuni di Monselice e Megliadino San Vitale per verificare la conformità urbanistica con lo stato dei luoghi delle unità interessate.

Unità in Comune di Monselice

OGGETTO DELLA PERIZIA:

Le unità oggetto della presente perizia sono due garage in comune di Monselice posti all'interno di un complesso condominiale a destinazione mista che si sviluppa su due piani fuori terra e uno sotto strada. Il fabbricato dispone di un'area cortilizia comune.

Morosin Geometra Paola

*Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com*

UBICAZIONE:

Unità localizzate in comune di Monselice via Cadorna ingresso civ. 17/A, piano 1 sotto strada.

L'immobile di cui fanno parte le unità interessate, si trova nel centro abitato del comune.

DATI METRICI:

Il lotto urbano di mq. 600, risulta coperto dal sedime dell'edificio per circa 193 mq.

La rimanente parte di circa mq. 407 è spazio interno destinato prevalente a camminamento, parcheggio e spazio di manovra per le auto.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il lotto interessato è centro storico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I due garage in oggetto ricadono all'interno del lotto identificato catastalmente nel foglio 21 mapp. 3251 NCT del comune di Monselice.

Le stesse figurano identificate al Catasto Urbano nel foglio 21 mappale 3251 con i subalterni come sotto specificati:

- sub. 11 C/6 cl. 2 mq. 17 R. 21,95 € Garage

- sub. 14 C/6 cl. 2 mq. 17 R. 21,95 € Garage

CONFINI:

L'immobile confina a nord con il mappale 2944, ad est con il lotto 3262 a sud prospiciente con via Cadorna, e ad ovest confina con il lotto 913.

DIRITTO E PROVENIENZA:

I garage sono intestati ai signori

per la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno.

Il titolo di proprietà da cui derivano le unità interessate risulta la denuncia di successione del sig. deceduto in data , registrata a Padova al n. 299850 il

A sua volta i beni sono pervenuti ai signori a seguito della
successione legittima della signora deceduta in data
e registrata a Padova il
Le unità sono state acquistate dai signori con atto di
compravendita rep. 145.919 del 01/03/2012 stipulato dal notaio Giuseppe Ponzi
in Monselice.

TRASCRIZIONI Gravami Pendenti:

Sentenza Di Fallimento In Data 31/10/2012 Rep. 160/2012 Tribunale Di Padova A Carico
– Trascritta A Este In Data 08/01/2020 Ai Nn. 85/57.

Si precisa che le successioni su citate non sono ancora state accettate.

LEGITTIMITA' URBANISTICA:

A seguito delle verifiche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di
Monselice l'immobile del quale fanno parte le unità interessate, risulta oggetto delle
seguenti pratiche edilizie.

L'immobile originario risulta esistente già alla metà del secolo scorso, infatti la prima
autorizzazione per ampliamento è stata rilasciata in data 15 gennaio 1959, e dichiarato
abitabile il 10 aprile 1960. (Dati prelevati da atto di compravendita)

La ristrutturazione più importante è avvenuta nei primi anni 2000, in cui è stato rilasciato il
permesso a costruire del 10 dicembre 2003 n. 80, al quale è seguita la variata DIA prot.
9404 del 06 aprile 2004 per modifica della sagoma del piano interrato e variante in corso
d'opera. Successivamente è stata autorizzata la variante DIA del 27 settembre 2004 n.
DL04-0253 per la modifica dell'altezza interna dei garage interrati.

Il 22 novembre 2004 è stato rilasciato l'ultimo permesso a costruire n. 117 a cui è seguito
il certificato di agibilità n. 4 del 14 giugno 2005.

DIFFORMITA':

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata solo una verifica sommaria delle dimensioni dei locali interessati, ma non è stato eseguito un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi, da quanto verificato si sono riscontrate leggere differenze delle misure rilevate nei garage rispetto a quanto dichiarato nelle tavole di progetto.

Le differenze nelle misure riscontrate rientrano nella percentuale di tolleranza del 2%.

STRUTTURA, FINITURA E STATO DI MANUTENZIONE:

L'edificio di cui fanno parte i garage interessati dalla presente perizia, si sviluppa in parte su due piani fuori terra e in parte su un solo piano fuori terra.

Il piano entro terra, dove sono disposti i locali garage, si sviluppa principalmente sotto il cortile comune.

A nord del cortile sono presenti alcuni posti auto coperti.

A sud su via Cadorna la proprietà è protetta da un cancello pedonale alla sinistra del fabbricato ed un cancello pedonale e un ingresso carraio automatizzato alla destra dello stesso. Ad est della proprietà esiste una recinzione con paletti e rete e siepe, a nord la recinzione è composta da un muretto in cls con pali e rete e ad ovest la proprietà è separata dal lotto adiacente da una muratura.

L'edificio principale fronte strada è stato costruito con solai in latero cemento e pareti costituite da blocchi in laterizio portante e contro-parete interna in laterizio.

Il tetto a due falde ha la copertura in coppi.

La porzione di fabbricato che si sviluppa solo al piano terra ha la copertura piana ad uso terrazza.

La parte interrata ad uso garage è costituita da pareti perimetrali in cls armato, e pareti divisorie tra i vari locali in blocchi leca aventi caratteristiche REI come dichiarato nelle tavole di progetto.

Il solaio del soffitto è costituito da lastre predalle con finitura esterna sul cortile in cls.

La pavimentazione interna dei box auto e l'area di manovra è in cls armato.

In quest'ultima zona sono presenti bocche di lupo per l'aerazione naturale dei locali.

Ogni garage è chiuso da un basculante in alluminio ed è dotato di un semplice impianto di illuminazione interno.

Morosin Geometra Paola

*Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com*

L'accesso al cortile esterno per le auto avviene mediante un elevatore meccanico protetto e posto sul lato nord est del lotto, mentre per la salita e la discesa dei pedoni è predisposta una rampa di scale adiacente all'elevatore.

Gli scarichi fognari dell'immobile sono collegati alla rete pubblica comunale su via Cadorna.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Per i locali interessati destinati a box auto la certificazione energetica non risulta presente nel fascicolo edilizio. Per la tipologia stessa delle unità, non prevedendo alcun tipo di impianto di riscaldamento, la normativa vigente non lo richiede.

CONSIDERAZIONI GENERALI:

L'immobile si trova in una zona di grande passaggio al centro del paese, comoda a tutti i servizi di prima necessità raggiungibili tranquillamente a piedi. La zona è ben collegata al comune di Padova grazie ad un'agevole servizio di trasporto pubblico.

L'edificio condominiale si trova allo stato attuale in buone condizioni.

I garage oggetto della presente perizia godono di un'agevole ingresso alla proprietà senza specifici problemi di ingombro della carreggiata. Inoltre gli spazi di manovra esterni nel cortile permettono un comodo ingresso e uscita dalla proprietà.

Le spese condominiali riguardano la manutenzione dell'area esterna, la manutenzione dell'elevatore e le spese dell'impianto di automazione cancelli, il sistema di sollevamento, e l'impianto elettrico dell'interrato.

Le spese condominiali comprensive di energia elettrica, ascensore, pulizia vano tecnico, illuminazione esterna e cancello carraio, spese di gestione, ecc, ammontano indicativamente ad un valore compreso tra i 400,00 e 450,00 euro all'anno per ciascun garage. Sono escluse eventuali spese straordinarie.

Attualmente le unità risultano non locate.

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Nella presente perizia è stato adottato come criterio di valutazione il “Valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi, dall’attuale mercato libero immobiliare, da riviste specializzate e agenzie immobiliari, con i beni oggetto di stima, allo stato attuale.

VALUTAZIONE:

In considerazione di quanto sopra esposto, tenendo in debito conto di tutti i fattori esaminati, delle strutture, delle finiture, della posizione, della destinazione d’uso, e a quanto altro possa concorrere alla corretta attribuzione del valore dell’unità, in relazione alla situazione del mercato immobiliare alla data odierna, e considerato che lo stesso risulta ad oggi sfitto e perciò improduttivo, stima la sottoscritta che il valore venale, in libero mercato, dello stesso possa essere indicato in circa € 650,00 euro/mq. lordi.

Le superfici lorde, comprensive delle pareti perimetrali e divisorie considerate in asse, sono state calcolate sulla base degli ultimi elaborati grafici depositati presso l’ufficio Tecnico del comune di Monselice.

- garage sub. 11 19,50 mq X 650,00 € = 12.675,00 €

- garage sub. 14 19,92 mq X 650,00 € = 12.948,00 €

Le unità considerate possono essere vendute in libero mercato per un importo il cui valore, arrotondato, si può considerare pari a :

Garage sub.11 **euro 12.500,00 (dodicimilacinquecentoeuro/00)**

Garage sub.14 **euro 12.500,00 (dodicimilacinquecentoeuro/00)**

Unità in Comune di Megliadino San Vitale

OGGETTO DELLA PERIZIA:

L'unità oggetto della presente perizia riguarda un'edificio residenziale con annessi corpi accessori in comune di Megliadino San Vitale. L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra, mentre gli accessori sono ad un piano fuori terra per la maggior parte della superficie, e per una ridotta porzione anche su piano sottostrada.

Il fabbricato che si affaccia su via Bosco Basso dispone di un'area cortilizia privata.

Oggetto della presente perizia sono anche due lotti di terreno adiacenti all'abitazione sempre lungo via Bosco Basso.

UBICAZIONE:

Il fabbricato è posto in comune di Megliadino San Vitale via Bosco Basso civ. 19.

Gli immobili di cui fanno parte le unità interessate, si trovano appena fuori dal centro abitato del comune.

DATI METRICI:

Il lotto urbano di mq. 998, risulta coperto dal sedime dell'edificio per circa 234 mq.

La rimanente parte di circa mq. 764 è spazio interno destinato prevalente a camminamento, parcheggio e spazio di manovra per le auto.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il lotto residenziale interessato è a destinazione E3 agricola come il terreno identificato con il mappale 1246. Il terreno mappale 540 si trova in zona agricola.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'abitazione esistente ricade all'interno del lotto identificato catastalmente nel foglio 2 mapp. 1050 NCT del comune di Megliadino San Vitale.

Il fabbricato figura identificato al Catasto Urbano nel foglio 2 mappale 1050:

- mapp. 1050 A/3 cl. 1 V. 7,5 R. 387,34 € Abitazione

Morosin Geometra Paola

Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com

Il terreno agricolo, mapp. 540 risulta intestato ai signori

per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno, mentre i $\frac{2}{4}$ rimanenti risultano di proprietà della signora

I signori hanno ricevuti il terreno a seguito della successione del sig.
deceduto in data , registrata a Padova al n. 2

A sua volta i beni sono pervenuti ai signori a seguito della
successione legittima della signora deceduta in data
e registrata a Padova il

La quota della signora deriva in forza della successione in morte del sig.
deceduto in data denuncia registrata ad Este al n. 84/366 e trascritta ad Este

TRASCRIZIONI gravami pendenti:

Sentenza Di Fallimento In Data 31/10/2012 Rep. 160/2012 Tribunale Di Padova A Carico

LEGITTIMITA' URBANISTICA:

A seguito delle verifiche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Megliadino San Vitale il fabbricato residenziale risulta oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 34/71 per nuova costruzione edificio residenziale,
- Permesso di abitabilità n. 34/71 del 31/03/1983,
- Richiesta di condono edilizio per la costruzione di annessi, prot. 1524 del 29/03/1986. (Da ritirare).
- Licenza edilizia n. 116/74 per nuova costruzione di accessori
- Agibilità n. 116/74 del 31/03/1983.

ABUSI:

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata solo una verifica sommaria delle dimensioni dei locali interessati, ma non è stato eseguito un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi, da quanto verificato la disposizione dei locali e le dimensioni dell'abitazione risultano sommariamente corrispondenti a quanto è rappresentato nei grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune.

Alcuni fori finestre e porte rappresentati graficamente, non corrispondono precisamente a quanto originariamente costruito.

In merito ai locali accessori presenti, realizzati sul lato ovest e sud della proprietà, anche in aderenza al fabbricato residenziale esistente, non risultano rappresentati graficamente in maniera completa e precisa.

Sul posto sono presenti delle porzioni di accessori sul lato sud della proprietà non compresi nelle legittimità. Queste costruzioni risultano obsolete e in pessimo stato di conservazione. Ad ovest del lotto, il corpo accessorio legittimo, risulta essere stato prolungato fino all'angolo del confine nord.

STRUTTURA, FINITURA E STATO DI MANUTENZIONE:

L'abitazione oggetto della presente perizia risulta costruito intorno ai primi anni '70.

Di forma indicativamente rettangolare si sviluppa su due piani fuori terra sul mappale di proprietà con la facciata principale rivolta su via Bosco Basso.

Il fabbricato risulta realizzato in muratura convenzionale in laterizio con solai in latero cemento. Il Tetto a due falde ha la copertura in tegole.

Allo stato attuale le pareti perimetrali dell'edificio sono intonacate allo stato grezzo.

I fori porte e finestre sono dotati di avvolgibili in plastica, con serramenti in legno con vetro singolo.

Esternamente su alcuni fori porte-finestre del piano terra sono state installate inferriate a protezione.

Al piano primo fronte strada i locali della zona notte dispongono di un terrazzo lungo tutto il prospetto est.

Morosin Geometra Paola

*Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com*

L'edificio non presenta nelle pareti nessun tipo di coibentazione, mentre per il solaio sottotetto e di copertura non è stato possibile verificare la situazione esistente.

Alcune stanze al piano terra hanno le pareti rivestite con carta da parati, mentre le rimanenti sono intonacate a gesso e dipinte. I bagni presenti hanno il rivestimento delle pareti in ceramica.

L'impianto elettrico risulta essere quello della costruzione originaria.

L'impianto idrotermosanitario comprende termosifoni per il riscaldamento posizionati in logge sotto finestra.

Attualmente esiste nel locale cucina al piano terra anche una stufa a legna.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio da una cisterna che si trova alloggiata in uno dei locali esterni separato dall'abitazione.

I pluviali delle acque meteoriche scaricano a terra.

Gli scarichi fognari dell'immobile sono collegati alla rete pubblica comunale su via Bosco Basso.

L'area urbana, adiacente al lotto edificato, è stata definita recentemente. Pur essendo ancora di proprietà dei signori _____, risulta area ad uso pubblico su cui è stata realizzata parte della pista ciclopedonale, della via Bosco Basso.

Il terzo immobile di proprietà è rappresentato da un lotto di terreno esistente, sempre nel comune di Megliadino San Vitale, sul lato opposto della strada, fronte stante l'abitazione. La destinazione del terreno è prettamente a seminativo agricolo con una superficie catastale di mq. 1.200,00.

Il terreno ha accesso diretto da via Bosco Basso e circondato da scoli privati. Su tutti i lati confina non direttamente con terreni agricoli di altra proprietà.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il fabbricato residenziale esistente non è dotato di certificato energetico.

CONSIDERAZIONI GENERALI:

ABITAZIONE E ACCESSORI:

L'edificio in oggetto si trova appena fuori dal centro abitato del paese e all'interno dell'area urbanisticamente destinata ad agricola. Il lotto si affaccia direttamente sulla strada comunale di via Bosco Basso, da poco dotata dal comune di una pista ciclabile e marciapiede che permette di raggiungere in tutta sicurezza anche il centro del paese.

I comuni più vicini possono essere raggiunti facilmente in auto.

Il fabbricato esistente si trova in modeste condizioni edilizie. Costruito sulla base della normativa vigente del tempo l'edificio risulta non aver subito migliorie. L'abitazione non presenta particolari elementi di isolamento né sulle strutture verticali né in quelle orizzontali tali da contenere e/o ridurre i consumi termici. Gli impianti si presentano obsoleti; non sono presenti fonti rinnovabili.

Le finiture sono modeste. Tutti i locali sono dotati di fori finestra o porte-finestre per l'aerazione naturale degli stessi. L'edificio è abitato attualmente dal proprietario.

Gli edifici accessori realizzati in aderenza all'abitazione tramite una tettoia con struttura metallica, ad ovest della proprietà, sono stati costruiti in blocchi leca lasciati al grezzo. La copertura è in lastre di eternit. Di semplice fattura vengono utilizzati come lavanderia, centrale termica, deposito materiale e ripostiglio. I serramenti esterni sono in metallo verniciato. Gli accessori più a sud sono assemblati con vari materiali e sono quelli che risultano maggiormente degradati. Alcune porzioni tecnicamente non presentano un'altezza media minima per considerarsi locale.

L'area di pertinenza del fabbricato è in parte pavimentata in cls, in parte ghiaziata nell'area carrabile, e parte destinata a giardino.

La recinzione del lotto si presenta in blocchi leca sui lati est fronte strada e a sud verso altra proprietà, mentre è in paletti di ferro e rete metallica sul lato nord. Sul confine ovest non è visibile alcuna recinzione in quanto gli accessori occupano l'intera lunghezza.

AREA URBANA:

L'area oggetto della presente perizia è stata utilizzata per l'attuazione di opere pubbliche. E' stata infatti realizzata una porzione della pista ciclabile comunale. Pur trovandosi in zona urbanistica agricola, la stessa può essere comparata ad un'area "F" priva di edificabilità.

Morosin Geometra Paola

*Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com*

TERRENO AGRICOLO:

Il terreno agricolo oggetto della presente perizia risulta di dimensioni ridotte e circondato da scoli privati. L'accesso è fattibile solo dalla via Bosco Basso.

La superficie dell'area, inferiore ad un campo padovano, non permette uno sviluppo agrario minimo, anzi comporta costi più elevati per le varie lavorazioni agronomiche.

I proprietari non godono dei contributi economici per lo sviluppo agricolo.

La verifica in loco dei beni non è in grado di garantire l'assenza nel sottosuolo di elementi inquinanti che necessitino la bonifica del terreno.

Eventuali costi potranno essere valutati successivamente in base ad analisi specifiche.

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Nella presente perizia è stato adottato come criterio di valutazione il "Valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi, dall'attuale mercato libero immobiliare, da riviste specializzate e agenzie immobiliari, con i beni oggetto di stima, allo stato attuale.

L'incidenza degli oneri, per l'eventuale bonifica da materiali inquinanti, per la sanatoria delle porzioni degli immobili non conformi, le spese tecniche per l'aggiornamento catastale delle varie unità, il rilascio dell'eventuale certificato di agibilità, l'acquisizione delle certificazioni mancanti, e quanto altro necessario per definire una corretta situazione di legittimità, dovranno essere specificatamente valutati e definiti.

VALUTAZIONE:

In considerazione di quanto sopra esposto, tenendo in debito conto di tutti i fattori esaminati, delle strutture, delle finiture, della posizione, della destinazione d'uso, e a quanto altro possa concorrere alla corretta attribuzione del valore dell'unità, allo stato attuale, in relazione alla situazione del mercato immobiliare alla data odierna, stima la sottoscritta che il valore venale, in libero mercato, dell'immobile residenziale possa essere indicato in circa € 380,00 euro/mq. lordi.

Stimo come valore commerciale più appropriato per gli accessori legittimati la somma pari a 50,00 €/mq. La tettoia viene valutata a 10 €/mq. Non si considerano invece le porzioni non legittime in quanto relativamente ininfluenti sul valore complessivo.

Morosin Geometra Paola

*Collegio Geometri di Padova n. 3971 * albo consulenti tecnici ramo civile Tribunale di Padova n. 2886
Via Garibaldi 14, 35028 Piove di Sacco, info@studiosartorimorosin.com*

Le superfici lorde sono comprensive delle pareti perimetrali, calcolate sulla base degli elaborati grafici depositati presso l'ufficio Tecnico del comune di Megliadino San Vitale e in parte desunti dalla grafica catastale soprattutto per quanto concerne gli accessori esistenti.

- Abitazione	186,00 mq X 380,00 € = 70.680,00 €
- Accessori (legittimati)	78,70 mq X 50,00 € = 3.935,00 €
- Tettoia	23,43 mq X 10,00 € = 234,30 €
- Accessori indiretti	26,16 mq X 20,00 € = 523,20 €
TOT	75.372,50 €

I beni considerati possono essere venduti in libero mercato per un importo il cui valore, arrotondato, si può considerare pari ad euro 75.000,00 (settantacinquemilaeuro/00).

Il valore de terreni descritti, considerando la loro specifica destinazione, la posizione, l'uso e quanto altro possa concorrere alla corretta attribuzione, in relazione alla situazione del mercato immobiliare alla data odierna, stima la sottoscritta che il valore venale del terreno, area urbana, sia valutabile pari ad € 10,00/.

Il valore di questo terreno privo di edificabilità, destinato ad area pubblica, è possibile compararlo a quello delle zone "F" sulla base della Delibera di Giunta del comune di Megliadino San Vitale n. 20 del 30/04/2020.

Il valore del terreno ad uso agricolo si stima pari ad € 4,00/mq.

- Area Urbana 54 mq x 10,00 € = 540,00 €

Per l'area considerata viene stimato un valore, arrotondato, pari ad euro 540,00 (cinquecentoquaranta/00).

- Terreno agricolo 1.200 x 4,00 € = 4.800,00 €

**L'immobile considerato può essere venduto in libero mercato per un importo il cui valore,
si può considerare pari ad euro 4.800,00 (quattromilaottocentoeuro/00).**

Il Tecnico
Morosin Geom. Paola

