

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare n.639/2017 - G.E. Dott.ssa Micol Sabino**

**Promossa da:**

**ITALFONDIARIO S.P.A – Avv. Marco Cappelletto**

**Contro:**

[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**INDICE:**

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Descrizione dei beni pignorati	p.2
5) Valore di mercato	p.7
6) Allegati	p.9

**1) PREMESSA**

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.639/2017, R.G. Esecuzioni promossa da Italfondiaro S.p.a. rappresentata dall'Avv. Marco Cappelletto, contro [REDACTED] l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 29/12/2017 nominava quale esperto la sottoscritta Arch. Laura Masiero**, con studio professionale a Padova, via Capitello n.2 int.3, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.2462, la quale **prestava giuramento secondo la formula di rito in data 09/01/2018.**

**2) OGGETTO**

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto il 02/10/2017 ai numeri 37194/23894, nei confronti di [REDACTED]

**SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 int.3  
35136 - Padova

**COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare:349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



██████████ e più precisamente **gli immobili di proprietà per l'usufrutto generale vitalizio del Sig. ██████████**

██████████ **residente a Santa Giustina in Colle (PD), via Roara n.49 e per la nuda proprietà del Sig. ██████████**

**residente a Santa Giustina in Colle (PD), Via Roara n.49, dei quali il creditore pignorante Italfondiaro Spa, nella veste suddetta, mi ha fornito, sottoscritta a mezzo del proprio procuratore, la seguente descrizione:**

- **Catasto fabbricati, Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Foglio 11, mapp.234 sub 2, p. T-1, via Roara n.49, cat. A/3, cl.1, vani 7 (già mappale 234);**
- **Catasto fabbricati, Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Foglio 11, mapp.234 sub 3, p.T, Via Roara n.49, cat. C/6, cl. 1, mq 28 (già mappale 234);**
- **Catasto fabbricati, Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Foglio 11, mapp.234, sub 1, Via Roara n.49, p.T, bene comune non censibile (già mappale 234);**
- **Catasto terreni, Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Foglio 11, mapp. 234, Ente Urbano di are 01.32;\***

(\*dall'atto di pignoramento)

### **3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel fascicolo, ha provveduto a recarsi nei seguenti uffici per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati, allegati alla presente relazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Ufficio tecnico Edilizia Privata Comune di Santa Giustina in Colle (Pd).

**In data 09/02/2018 veniva effettuato il sopralluogo** nel corso del quale, alla presenza del custode nominato, Dott.ssa Patrizia Santonocito, è stato possibile ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione.

### **4) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **4.1 - Descrizione dell'immobile:**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di **Santa Giustina in Colle (Pd), via Roara n.49** in una zona residenziale centrale situata a circa 3,3 km dal municipio della città.

---

#### **SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

#### **COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare:349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare sviluppato su due piani avente una porzione di area scoperta di pertinenza sul lato sud.

L'immobile presenta un buon collegamento viario, la sua posizione non risulta comoda ai mezzi di trasporto e a tutti i principali servizi del comune.

Il piano terra, avente altezza pari a 2,55 m, è composto da: portico m<sup>2</sup> 2,00, ingresso m<sup>2</sup> 7,33, ripostiglio m<sup>2</sup> 15,66, dispensa m<sup>2</sup> 12,50, ripostiglio m<sup>2</sup> 1,28 (h media 2,30), vano scala m<sup>2</sup> 4,00.

Al piano terra è presente un garage avente superficie netta pari a m<sup>2</sup> 29,00 il quale attualmente è suddiviso in due vani per mezzo di un divisorio che dovrà essere rimosso.

Il piano primo, avente altezza pari a 2,80 m, è composto da: vano scala m<sup>2</sup> 5,39, disimpegno m<sup>2</sup> 4,47, bagno m<sup>2</sup> 4,79, pranzo/soggiorno m<sup>2</sup> 15,94 (utilizzato come camera), n.3 camere rispettivamente di m<sup>2</sup> 14,35, 13,82 e 9,18 e una veranda di m<sup>2</sup> 3,37.

Complessivamente la superficie netta al piano terra assomma m<sup>2</sup> 40,77 con altezza pari a 2,55, mentre la superficie netta al piano primo assomma m<sup>2</sup> 67,94 per un'altezza pari a m 2,80, oltre al portico e alla veranda come sopra descritti.

La superficie lorda dell'unità abitativa, comprensiva della quota parte delle murature, è pari a: m<sup>2</sup> 50,00 al piano terra e m<sup>2</sup> 82,65 al primo piano oltre al portico e alla veranda come già indicato.

La superficie lorda del garage, comprensiva della quota parte delle murature, è pari a m<sup>2</sup> 34,86.

Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a m<sup>2</sup> 45,50 detratto il sedime del fabbricato esistente.

Le finiture sono scadenti, l'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e richiede interventi di manutenzione straordinaria.

#### **4.2- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, il fabbricato è individuato come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Santa Giustina in Colle (Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
<b>11</b>	<b>234</b>	Ente		01 32
		Urbano		

#### **SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

#### **COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare: 349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



- Catasto fabbricati: Comune di Santa Giustina in Colle (Pd), **usufrutto per 1/1 di** [redacted]  
[redacted] e nuda proprietà per  
1/1 [redacted]

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
11	234	1					
11	234	2	A/3	1	7 vani	129 m <sup>2</sup>	€ 433,82
11	234	3	C/6	1	28 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	€ 52,06

Confini come da risultanze dall'estratto di mappa: nord via Roara, est part.101, sud part. 372, 494, ovest part. 593.

#### **4.3 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto**

Gli elementi identificativi dei beni indicati in **atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **non risultano corrispondenti all'identificazione riportata nell'atto di provenienza** in quanto successivamente alla compravendita, in data 29/11/2006 protocollo PD0259580, è intervenuta una variazione catastale per *diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione*; all'interno dell'atto di compravendita sono indicati esclusivamente il foglio e la particella, la categoria catastale indicata è A/5 al posto dell'attuale A/3.

Dall'ispezione dell'immobile effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, **sono emerse le seguenti difformità:**

- piano terra garage: il vano è stato diviso in due locali tramite la realizzazione di un divisorio il quale dovrà essere rimosso.

#### **4.4 – Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo **l'immobile è risultato occupato** dalla famiglia di uno degli esecutati, [redacted], composta dallo stesso, la moglie e due figli minorenni.

#### **4.5 – Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

##### **COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare:349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



Sulla base dell'atto di provenienza, risulta che [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni, mentre [REDACTED] alla data di stipula dell'atto di compravendita risultava essere celibe; vista la nazionalità estera dell'esecutato non è stato possibile reperire informazioni certe in merito al suo regime patrimoniale attuale.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

**4.6 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Secondo il certificato ipotecario del 03/10/2017\*, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *ISCRIZIONE N.35049/8187 del 02/08/2003 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 25/07/2003 notaio PAOLO CARRARETTO di CITADELLA rep 7414/1706*

*A favore di BANCA INTESA S.P.A. con Sede a MILANO Codice fiscale 00799960158 (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede)*

*Contro:* [REDACTED]

[REDACTED] *per il diritto di usufrutto e*

[REDACTED] *per la nuda proprietà sull'abitazione p.lla 234 e l'ente urbano p.lla 234*

*Capitale euro 87.000,00 ipoteca euro 130.500,00 durata anni 20*

- *TRASCRIZIONE N.37194/23894 del 02/10/2017 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Padova in data 01/09/2017 rep 6354*  
*A favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. con Sede a PORDENONE Codice fiscale 01369030935*

*Contro:* [REDACTED]

[REDACTED] *per il diritto di usufrutto e*

[REDACTED] *per il diritto di nuda proprietà\**

\* Trattasi del presente pignoramento.

**L'ispezione di aggiornamento** richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 17/07/2018 **non ha evidenziato sui beni ulteriori**

**SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

**COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare: 349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



**iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

#### **4.7 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, come individuate, risultano attualmente in proprietà esclusiva degli esecutati. Gli immobili sono pervenuti agli stessi a seguito di **atto di compravendita** del 25/07/2003 Repertorio n.7.413, Raccolta n.1.705, Notaio Paolo Carraretto, con il quale [REDACTED] acquistava l'usufrutto generale vitalizio e [REDACTED] la nuda proprietà.

#### **4.8 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico**

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

#### **4.9 - Regolarità edilizia e urbanistica**

Il Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Santa Giustina in Colle (Pd), datato 12/07/2018, certifica che l'area ove sorge il fabbricato è classificata dallo strumento urbanistico vigente quale ricadente in *Zona Territoriale Omogenea "C.1a" - Nuclei edificati in ambito agricolo priva di potenzialità edificatoria, la cui edificazione è regolamentata dall'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'ufficio Edilizia Privata risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata anteriormente all'01/09/1967 e risulta essere stato modificato in forza dei seguenti atti:

- Licenza edilizia n.672 del 24/02/1972 prot. 340.
- Permesso di costruire in sanatoria n.153 del 18/12/2006 per il quale è stata saldata da parte dei proprietari la sanzione amministrativa ma non è stata richiesta l'agibilità del fabbricato.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato **sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata:**

- piano terra garage: il vano è stato diviso in due locali tramite la realizzazione di un divisorio il quale dovrà essere rimosso.

Al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario:

- 1 - **rimuovere** il divisorio realizzato nel vano garage, spesa stimata pari a € 700,00;

---

#### **SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

#### **COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare:349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



2 - depositare una **nuova istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria** per rinnovare il permesso di costruire scaduto e successivamente, a seguito della verifica della conformità degli impianti alle vigenti disposizioni di legge, depositare una richiesta di agibilità del fabbricato. Le spese tecniche per le pratiche amministrative si stimano pari a € 2.537,60 (comprensivi di: € 2.000,00 di spese tecniche, I.v.a. di legge e contributo cassa di previdenza professionale).

**La spesa complessiva è stimata pari a € 3.237,60.**

#### **4.10 – Caratteristiche energetiche dell’immobile**

L’immobile è sprovvisto di caldaia, sono presenti una stufa a pellet e uno scaldacqua a gas, l’impianto di riscaldamento è presente ma non si hanno notizie in merito al suo funzionamento, i terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa, gli stessi non sono presenti in tutti i vani e risultano sprovvisti di valvole termostatiche. I serramenti sono in legno con vetro singolo e controfinestre in alluminio, la muratura perimetrale è presumibilmente in blocchi di cemento, i solai sono presumibilmente in laterocemento. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali coibenti all’esterno e all’interno dell’involucro edilizio. Non è stato esibito l’attestato di prestazione energetica.

#### **5) VALORE DI MERCATO**

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l’adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell’applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un’attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull’andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati:

---

#### **SEDE OPERATIVA**

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

#### **COMUNICAZIONE**

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare:349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it



- i locali abitabili con coefficiente di destinazione d'uso pari a 1;
- il garage pari a 0,50;
- il portico pari a 0,35;
- la veranda pari a 0,50;
- il locali aventi altezza pari a m 2,55 con coefficiente per altezza pari a 0,85;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;
- tenuto conto della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile pari a m<sup>2</sup> 45,50;

Il prezzo medio di mercato al m<sup>2</sup> per immobili situati in nella frazione di Fratte del Comune di Santa Giustina in Colle (Pd) è pari ad un valore compreso tra 1.000,00 e 1.200,00 €/m<sup>2</sup>. Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 550,00 €/m<sup>2</sup> al lordo delle murature perimetrali:

DESCRIZIONE	m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE PER ALTEZZA	VALORE (€ / m <sup>2</sup> )	TOTALE (€)
Piano terra	50,00	1,00	0,85	550,00	23.375,00
Portico	2,00	0,35	0,85	550,00	327,25
Garage	34,86	0,50	0,85	550,00	8.148,53
Piano primo	82,65	1,00	1,00	550,00	45.457,50
Veranda	3,37	0,50	1,00	550,00	926,75
TOTALE VALORE DI MERCATO (totale superficie commerciale m <sup>2</sup> 142,45)					78.235,03

#### Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	78.235,03
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 11.735,25
Permesso di costruire in sanatoria e richiesta agibilità	- 3.237,60
TOTALE	63.262,17

**Il suddetto importo può essere arrotondato a € 63.000,00 (sessantatremilaeuro).**

#### 5.1) Valore delle quote di pertinenza e calcolo dell'usufrutto

##### SEDE OPERATIVA

MADARCHITETTURA Studio Associato  
 Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
 Via Capitello n.2 inf.3  
 35136 - Padova

##### COMUNICAZIONE

Telefono/Fax: 049/8644042  
 Cellulare: 349/4434974  
 @: info@madarchitettura.it  
 web: www.madarchitettura.it





La quota di usufrutto è stata valutata, sulla base del Decreto Ministeriale 20/12/2017 "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro sulle successioni e donazioni", tenuto conto dell'età anagrafica dell'usufruttuario [REDACTED], di anni 65, pari al 48% del valore di mercato dei beni.

Si riportano in tabella i valori suddivisi per le rispettive quote:

	Valore quota (€)
Gmh Abdelfettah: usufrutto 1/1 (63.000 x 48,00%)	30.240,00
Gmh Rachid: nuda proprietà 1/1 (63.000 x 52,00%)	32.760,00

#### 6) **ALLEGATI**

Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1) Estratto di mappa e visura storica catasto terreni;
- 2) Elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica catasto urbano e planimetria catastale;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Pratiche edilizie;
- 5) Fotografie dell'immobile;
- 6) Atto di provenienza;

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n. 9 pagine e n.7 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore per eventuali chiarimenti.

Padova, li 17/07/2018

**Esperto Tribunale di Padova**

*Arch. Laura Masiero*

---

#### SEDE OPERATIVA

MADARCHITETTURA Studio Associato  
Architetti Laura Masiero e Marco Segato  
Via Capitello n.2 inf.3  
35136 - Padova

#### COMUNICAZIONE

Telefono/Fax: 049/8644042  
Cellulare: 349/4434974  
@: info@madarchitettura.it  
web: www.madarchitettura.it

