

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 546/2017 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Zambotto

Promossa da

Avvocato **Alberto Gambaretto**, nato a Padova (PD) il 09/09/1959 (c.f.: GMBLRT59P09G224D), residente in Padova (PD), via Colombo n. 11, rappresentato e difeso dall'avv. Barbara Forattini del Foro di Padova, domiciliato presso lo studio della stessa in Padova, Piazza De Gasperi n. 12

Contro

Signora [REDACTED], nata a Padova (PD) il 21/08/1948 (c.f. [REDACTED]), residente a [REDACTED].



Prossima Udienza: 03/10/2018

Esperto Stimatore incaricato: arch. **CLAUDIA BONELLI**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di PD al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato Tribunale al n. 2818.

Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
• ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
• COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
• Identificativi catastali nell'atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
• Identificativi catastali Attuali	pag. 4
• Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 5
• Confini Catastali	pag. 5
• Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale	pag. 6
• Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 6
• Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 6
- L'abitazione con garage e scoperto pertinenziale	pag. 6
• Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti b. - f. - h.)	pag. 13
• Stato di possesso, occupazione (punto c.)	pag. 15
• Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 15
• Diritti di comproprietà, Quota di pertinenza dell'esecutata e Divisibilità dei beni (punto g.)	pag. 16
• Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 16
• Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 17
• STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 17
INDICE degli allegati	pag. 20
Note	pag. 20

PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Caterina Zambotto quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico l'08/03/2018 mediante sottoscrizione in Cancelleria del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale dei seguenti Titoli di Provenienza:

- Dichiarazione di Successione, apertasi a Fonte (TV) il 18/04/2006, registrata all'Ufficio del Registro successioni di Montebelluna il 06/03/2007 al n. 172, vol. 2007, trascritta a Padova il 10/03/2009 ai nn. 9222/5267;
- Atto di Accettazione espressa di eredità, Notaio Daniela De Simone di Bresso (MI) del 18/11/2010, Rep. n. 24.866, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio - S.P.I. di Padova il 14/12/2010 ai nn. R.g./R.p. 47956/27917.

Copia dei suddetti Titoli viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE

La scrivente veniva contattata mezzo email dal Custode nominato avv. Paolo Cafuri; quest'ultimo comunicava che il fratello dell'esecutata, comproprietario dell'immobile pignorato e in possesso delle chiavi, si rendeva disponibile per l'accesso all'immobile stesso. Veniva dunque concordemente programmato un accesso/sopralluogo presso i beni pignorati siti in Padova, via Prima Strada, 18, per il giorno **12 aprile 2018** alle **ore 12.00**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: lo scrivente Perito, alla presenza del Custode e del comproprietario signor [REDACTED] ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento, al momento disabitati, ed il loro contesto eseguendo riprese fotografiche ed alcune misurazioni.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento, emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova, n. Rep. 4964 del 15/07/2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio - S.P.I. il 09/11/2017 ai nn. R.g./R.p. 43355/27940, a Favore Gambaretto Alberto, nato a Padova (PD) il 09/09/1959, c.f: GMBLRT59P09G224D, contro [REDACTED], nata a Padova (PD) il 21/08/1948, c.f. [REDACTED], i beni sono **catastalmente individuati e descritti** come segue.

"....che l'Avv. Alberto Gambaretto intende procedere a pignoramento immobiliare.....sui seguenti immobili intestati alla sig.ra [REDACTED] nata a Padova il 21.08.1948 (C.F.: [REDACTED]):

per la quota di 2/9 della piena proprietà:

Comune di Padova – Catasto dei Fabbricati

- Fg. 77 particella 56 sub 1 Categoria A/7 Classe 5 consistenza vani 15 – Via Prima Strada n. 18 piano: S1-T-1;
- Fg. 77 particella 56 sub 2 Categoria C/6 Classe 4 consistenza mq 30 – Via Prima Strada n. 18 piano: T".

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta contro la debitrice la **quota di 2/9 del diritto di Proprietà**.

L'Istanza di Vendita del 20/09/2017 fa riferimento alla "vendita dell'immobile pignorato".

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

CATASTO TERRENI: Comune di Padova, **Foglio 77 - mappale 56**, Ente Urbano, Superficie 09 are, 20 ca, derivante da Tipo Mappale del 13/05/1998 in atti dall'11/10/1998 (n. 18520.514/1986) senza intercorse variazioni sin dall'impianto meccanografico dell'01/01/1969.

CATASTO FABBRICATI: Comune di Padova, **Foglio 77 - mappale 56:**

- **sub. 1** - Zona Cens. 2 - Categoria A/7 (abitazione in villini) – Classe 5 – Consistenza 15 vani – Superficie Catastale 427 mq, totale escluse aree scoperte 411 mq - Rendita Euro 3.331,15 – Via Prima Strada n. 18, piano: S1-T-1. Dati derivanti da: Variazione del

04/04/2014 prot. n. PD0067486 in atti dal 04/04/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 69672.1/2014) con la quale è stata soppressa la particella ceu, Sez. D, Fg. 8, mapp. 189, sub. 1 per allineamento di mappe.

- **sub. 2** - Zona Cens. 2 - Categoria C/6 (autorimesse) – Classe 4 – Consistenza 30 mq – Superficie Catastale 32 mq - Rendita Euro 85,22 – Via Prima Strada n. 18, piano: T. Dati derivanti da: Variazione del 04/04/2014 prot. n. PD0067486 in atti dal 04/04/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 69673.1/2014) con la quale è stata soppressa la particella ceu, Sez. D, Fg. 8, mapp. 189, sub. 2 per allineamento di mappe.

Per entrambi i subalterni è intervenuta Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie; su entrambi risulta il Diritto (attuale) di **Proprietà per 2/9** in capo all'esecutata, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 18/04/2006, prot. PD0170013 in atti dal 05/04/2007 registrata all'Ufficio del Registro successioni di Montebelluna vol. 2007, n. 172 del 06/03/2007 (Successione legittima in morte di ██████████ n. 5388.1/2007).

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento, corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 18/05/2018).

La presente procedura colpisce:

la **Proprietà per 2/9** di un'**abitazione indipendente di tipo Villino con Garage**, composta da piano terra, piano primo e cantina interrata, con **cortile/giardino pertinenziale**: immobili siti in **Padova (PD), via Prima Strada, civico 18**.

Confini Catastali

Gli immobili **confinano catastalmente**:

C.T.: : Comune di Padova, **Foglio 77 - mappale 56** confina a nord con via Prima Strada; ad est e sud con mapp. 256 di altra proprietà; ad ovest con mapp. 53 di altra ditta.

C.F.: Comune Padova (PD), **Foglio 77 - mappale 56**:

- **sub. 1** comprende il giardino pertinenziale pertanto confina come sopra indicato; l'abitazione di cui al detto sub. 1 confina per tutti i lati perimetrali con il giardino esclusivo ed, al piano terra, comprende e pertanto confina a nord con il garage di cui al sub. 2;

- **sub. 2** confina a nord, tramite parete perimetrale, con giardino pertinenziale, per gli altri tre lati est, ovest e sud è ricompreso e confina con l'abitazione di cui al sub. 1.

I due suddetti subalterni compongono insieme l'intero edificio abitativo monofamiliare con giardino.

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale

L'immobile oggetto di esecuzione, villino con garage e giardino, è sito nel Comune di **Padova al civico n. 18 di via Prima Strada** ovvero una strada della Zona Industriale ad est di Padova. L'edificio residenziale è dunque incluso in Zona Industriale risultando contornato da capannoni ed edifici ad uffici più o meno recenti nonché da alcune abitazioni degli anni '50-'60. Il Bene risulta distante circa 4 Km dal centro cittadino, vicino (circa 1,5 Km) al casello autostradale di Padova est, all'"Ikea", al centro commerciale "Giotto" e all'ampia arteria commerciale/terziaria via Venezia/via S. Marco che si estende poco più a nord: la zona offre servizi commerciali, terziari, hotel e comodità di spostamenti con mezzi pubblici o privati. Via Prima Strada, in prossimità del bene, si presenta asfaltata, a due ampie corsie (una per senso di marcia), dotata di larghi marciapiedi e di fasce a parcheggio pubblico.

Il Bene ha accesso da via Prima Strada tramite un cancello carraio ed uno pedonale che immettono nell'area scoperta pertinenziale a forma di poligono sghembo, recintata lungo tutti i lati. L'edificio è posizionato in posizione pressoché baricentrica rispetto allo scoperto pertinenziale dove, a sud, è ubicata una piscina.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Dalle considerazioni fin qui esposte e per quanto sarà riferito anche in seguito il Perito ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

Descrizione dei beni allo stato attuale

L'abitazione con garage e scoperto pertinenziale

La costruzione dell'Edificio Abitativo unifamiliare di tipo Villino (C.F.: fg. 77 – mapp.le 56 – sub. 1) comprendente il Garage (C.F.: fg. 77 – mapp.le 56 – sub. 2) (foto da 1 a 43) risale ai primi anni '60. Il fabbricato ha impianto di base a forma di "T" sghemba con la facciata principale rivolta parallelamente alla strada ed arretrata rispetto a quest'ultima di circa 14 metri. Volumetricamente si compone di due piani fuori terra e di un locale interrato adibito a cantina: al piano terra sono ubicati vani di servizio e il garage; al piano primo si

trovano i vani principali; il tutto è sovrastato da un tetto a falde inclinate con sottotetto non accessibile/praticabile. Dal piano terra, il piano primo è accessibile tramite un vano scala principale ed uno secondario.

L'edificio è caratterizzato dalle diverse inclinazioni delle sue facciate che si presentano lineari, con forometrie rettangolari di cui piuttosto ampie quelle del piano primo e movimentate da ampie terrazze o da logge con sottostante porticato. Il prospetto principale, rivolto verso nord, presenta: al piano terra, estremità est, una rientranza ovvero un porticato con sovrastante loggia, che precede l'ampia porta vetrata d'ingresso; due portoni carrai di accesso al garage (sub. 2) e una finestra all'estremità ovest. Una terrazza lunga quanto il prospetto funge anche da tettoia e su di essa si aprono grandi porte/finestra. Anche il prospetto ovest e in parte quello sud sono caratterizzati da una grande terrazza accessibile da ampie porte/finestra, che forma un sottostante porticato. il prospetto ovest anch'esso lineare e con due diverse inclinazioni delle murature, con forometrie di dimensioni più ridotte rispetto a quelle delle altre facciate, non presenta terrazze o poggioli.

L'edificio unifamiliare è strutturalmente costituito da: telaio a travi e pilastri in c.a.; muratura perimetrale portante spessore cm 30 in mattoni di laterizio perlopiù "faccia a vista" ed in alcuni tratti intonacati e tinteggiati a tinte sui toni del beige; il prospetto principale nord presenta tratti di parete rivestite in piastrelle di pietra. I solai, compresi quelli inclinati del tetto, sono in latero-cemento. Il tetto è a padiglione ovvero a falde inclinate con manto in guaina catramata, grondaie e pluviali in metallo verniciato di marrone, camini in cemento. Le terrazze sono in cemento, in parte sostenute da setti murari (setto in cemento per la terrazza ad est, in mattoni per quella del prospetto principale nord) e con parapetti in ringhiera metallica tinteggiata in grigio chiaro ad elementi verticali o ricurvi; la terrazza ad ovest, data la sua ampiezza, è sostenuta anche da pilastri in metallo verniciato di colore scuro. Esternamente le finestre del piano primo ed alcune del piano terra presentano: architrave in cemento tinteggiato o rivestito in legno per quelle del prospetto nord; tapparelle in pvc simil-legno o in legno quelle del piano primo prospetto nord. Le finestre al piano terra, prospetti ovest e sud, sono protette all'esterno da grate metalliche; due tende da sole sono montate sopra le finestre verso sud.

L'ingresso della casa, preceduto dal portico di circa mq 16,00, è chiuso da un ampio serramento vetrato con telaio in ferro e ringhiera metallica a motivi ricurvi; immette in un vano d'ingresso contenente lo scalone principale di accesso al piano primo. Questo ingresso/vano-scala misura circa mq 17,00, è finestrato e da esso si accede, oltre che al piano primo, anche ai locali di servizio del piano terra. I vani che compongono il piano terra dell'abitazione, oltre all'ingresso/vano-scala, sono i seguenti: atrio/disimpegno di circa mq 17,00; locale stireria finestrato ad ovest di circa mq 13,00; lavanderia finestrata ad ovest e sud di circa mq 9,00; disimpegno di circa mq 14,00 con porta/finestra a sud verso un porticato di circa mq 27,00, comunicante con centrale termica di circa mq 9,00 anch'essa finestrata a sud ospitante una grande e vetusta caldaia, con sgombero di ml 5,00 x 3,70 finestrato a nord ed ovest e con **il garage di cui al sub. 2** di ml 5,00 x 5,75 che possiede due portoni carrai.

Vi sono poi un corridoio largo circa ml 1,10 che da accesso ad uno sgombero con finestra a est di circa mq 18,00, ad una stanza finestrata a est di circa mq 12,50, ad un wc finestrato a est di circa mq 4,50 e ad un'altra stanza finestrata ad est di circa mq 18,00. Come verrà meglio indicato in seguito, il corridoio con le due stanze, lo sgombero e il wc si trovano in luogo di quello che avrebbe dovuto essere, ai sensi dell'ultimo progetto autorizzato, un unico ampio vano sgombero di circa mq 60,00.

Infine vi è il piccolo vano-scala secondario, con scala ampia cm 70 per ciascuna rampa, che conduce al piano primo nonché con scala che scende alla cantina di circa mq 26,00 con bocca di lupo, unico locale interrato dell'abitazione.

Si rileva che la cantina non è rappresentata nel progetto ultimo approvato, appare solo a livello di scheda catastale: valutazioni in merito verranno esplicate in seguito.

L'**altezza interna netta** dell'intero Piano Terra è di **ml 2,20**. L'**altezza interna netta** della cantina interrata è anch'essa di ml 2,20.

Al piano primo, accessibile attraverso i due suddetti vani-scala che a questo piano misurano mq 9,50 circa quello principale, mq 4,00 quello di servizio, si trovano: un atrio/ingresso di circa mq 17,00 che disimpegna i vani della "zona giorno" ovvero: wc finestrato ad est di circa mq 5,00; cucina di circa mq 15,00 con porta-finestra che si apre sulla terrazza ovest e con sbratta (cucinino) finestrata di circa mq 9,00; soggiorno, pranzo, salotto comunicanti, con caminetto in muratura rivestito in marmo striato che misurano in totale circa mq 66,00 netti e dai quali è possibile uscire nella terrazza a nord di circa

mq 23,00. Dall'atrio si accede anche alla "zona notte" disposta a sud-est e composta da: disimpegno di circa mq 11,00 con porta-finestra verso la terrazza ovest che misura circa mq 39,00; camera di circa mq 19,00 con porta-finestra a sud e con bagno ed anti-bagno rispettivamente di circa mq 4,50 e mq 6,00; due camere finestrate ad est ciascuna di circa mq 14,00 e un bagno di circa mq 4,50 finestrato anch'esso ad est, disimpegnati da un vano di mq 3,00 circa. Si precisa che le stanze che compongono la "zona notte", sono dislocate e dimensionate in modo leggermente difforme da quanto indicato nell'ultimo progetto autorizzato. La questione verrà meglio esplicitata in seguito.

L'altezza interna netta dell'intero Piano Primo e di **ml 3,10**.

Le misure dei vani sopra riportate sono da intendersi "nette", sono state ricavate dalle tavole grafiche dell'ultimo stato autorizzativo edilizio (permesso di costruzione n. 1663/40762 dell'11/06/1962) e da schede catastali ed appaiono sostanzialmente conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di difformità non significative.

La composizione architettonica dell'abitazione indipendente tipo villino è la tipica degli anni in cui è stata costruita.

L'abitazione presenta le seguenti **finiture interne**:

Piano Terra:

- Pareti interne: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca; idem i soffitti. Una parete perimetrale dell'ingresso/vano-scala principale è in mattoni faccia a vista.
- Pavimenti e rivestimenti interni: in maggior parte in laminato di legno chiaro con battiscopa in legno; il wc è rivestito a pavimento e parete in piastrelle ceramiche quadrate colore azzurro; in piastrelle tipo cotto nel disimpegno e nello sgombero; in cemento nella lavanderia e in centrale termica; in cemento stampato a piastrelline quadrate in garage; l'ingresso con vano-scala è pavimentato in pezzi di pietra trachite disposti tipo "palladiana", in continuità con il portico. La scala principale, con struttura in cemento, è rivestita in legno e marmo chiaro, il suo parapetto è in metallo e legno; i gradini della scala secondaria sono rivestiti in laminato di legno. La cantina interrata è pavimentata in cemento, come pure lasciate in cemento sono le sue pareti.
- Serramenti interni (porte): in legno verniciato in color crema con maniglia in ferro stile anni '60.

- Serramenti esterni (finestre): sono a una, due o più ante a seconda della larghezza, in legno con vetro singolo, con maniglie e ferramenta in ottone o in ferro; le finestre che sono protette dalle tapparelle in pvc color legno presentano un sovrastante cassettoni (di alloggiamento della tapparella) in legno verniciato color crema. Le tapparelle hanno apertura motorizzata.
- Soglie e davanzali: in marmo tipo Trani.
- Sanitari del wc: in porcellana bianca con rubinetteria in metallo.

Piano Primo:

- Pareti interne: in muratura intonacata e perlopiù tinteggiata a tempera bianca; idem i soffitti. Alcune stanze presentano carta da parati o finiture in pannelli di legno.
- Pavimenti e rivestimenti interni: atrio/ingresso, pranzo/soggiorno/salotto sono pavimentati in marmo grigio con battiscopa in legno; cucina, cucinino, bagni, wc, disimpegno sono pavimentati in piastrelle ceramiche, di vari colori, alcune con decorazioni tipiche degli anni '60; bagni e wc presentano rivestimento in piastrelle anche a parete. Le camere da letto hanno pavimento in parquet disposto a spina di pesce. Le terrazze hanno pavimentazione in cemento stampato a quadratini.
- Serramenti interni (porte): in legno con maniglia in ottone.
- Serramenti esterni (finestre): sono a una, due o più ante a seconda della larghezza, in legno con vetro singolo, con maniglie e ferramenta in ottone; sono protette dalle tapparelle in pvc color legno e presentano un sovrastante cassettoni (di alloggiamento della tapparella) in legno verniciato color crema. Le tapparelle hanno apertura motorizzata.
- Soglie e davanzali: in marmo tipo Trani.
- Sanitari dei bagni: in porcellana bianca con rubinetteria in metallo.

L'Abitazione presenta i seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia, con placche color metallo e pulsanti in plastica; alcune lampade sono installate anche esternamente in corrispondenza delle terrazze. Le tapparelle sono motorizzate ovvero apribili elettricamente.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: è presente nel locale centrale termica una grande e vetusta caldaia a gas marca SIME, modello FAMILY, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'intera abitazione. I terminali corpi scaldanti (termosifoni

con acqua quale fluido termovettore) sono in ferro o ghisa ad elementi verticali, alcuni verosimilmente databili all'epoca di costruzione dell'edificio, altri un po' più recenti.

- Impianto fognario e di approvvigionamento idrico: sono presenti rete fognaria acque nere con fosse biologiche e rete acque bianche, con scarico nella pubblica fognatura esistente lungo via Prima Strada. Approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto.

Finiture edilizie e dotazione impiantistica, da quanto è visibile, risultano alquanto obsolete, ovvero sostanzialmente quelle installate all'epoca di costruzione dell'immobile, salvo alcune piccole manutenzioni/sostituzioni comunque non recenti.

Le **Superfici Lorde** della casa unifamiliare (al lordo delle murature) sono le seguenti:

- Cantina interrata (compreso vano scala di accesso e bocca di lupo) = circa mq 39,00*
*La cantina interrata è rappresentata unicamente a livello di scheda catastale; non è progettata/rappresentata nell'ultimo progetto autorizzativo dell'abitazione ne è stata eventualmente "sanata" con pratiche successive; essa è dunque da ritenersi vano "abusivo", pertanto della sua superficie non verrà tenuto conto in fase di stima.
- Intero Piano Terra (compreso Garage sub. 2) = **mq 225,00**;
- Porticati in Totale = **mq 43,00**;
- Intero Piano Primo = **mq 235,00**;
- Terrazze in Totale= **mq 62,00**.

Lo stato di manutenzione/conservazione dell'abitazione unifamiliare oggetto di procedura si presenta scarso. La casa è vetusta, finiture edilizie ed impianti appaiono sostanzialmente gli originari dell'epoca di costruzione, salvo eventualmente sostituzioni di alcune finiture edilizie e di poche parti a vista degli impianti (alcuni termosifoni o quadri elettrici) che appaiono successive ma comunque non recenti.

Attualmente la casa è disabitata e lasciata in condizioni fatiscenti, all'evidenza non sono stati apportati interventi manutentivi recenti.

Esternamente il tetto è in cattive condizioni, soggetto ad infiltrazioni d'acqua che hanno deteriorato/scrostato le sue parti in cemento e quelle metalliche (grondaie, ecc.) e che hanno favorito l'insorgere di muffe, muschi e vegetazioni infestanti; deteriorati i camini in cemento. Anche i solai in cemento dei terrazzini sono fessurati, scrostati, ammassati ed arrugginiti i loro parapetti metallici e le ringhiere a protezione delle finestre al piano terra. Le tinteggiature esterne di alcuni tratti di parete sono vetuste, scrostate o annerite, oltre ad esservi perdite d'intonaco dalle murature a sud; in discrete condizioni sono le pareti

perimetrali in mattoni "faccia a vista". Anche le parti esterne in legno quali i portoni del garage e le tapparelle della facciata principale sono sverniciate, scrostate; in sufficienti condizioni le tapparelle in pvc.

Le tinteggiature delle pareti interne sono sporche ed infiltrazioni di umidità le hanno annerite o scrostate; tali infiltrazioni hanno deteriorato, macchiato o sollevato le pavimentazioni interne. la caldaia, non funzionante, è molto datata.

La casa, comunque, non presenta segni che lascino presagire problemi seri o strutturali. Come accennato in precedenza, vi sono alcune irregolarità a livello edilizio autorizzativo.

Lo scoperto pertinenziale circonda l'abitazione, è a forma di poligono sghembo e confina: a nord con via Prima Strada, ad est e sud con lo scoperto di un capannone, ad ovest con il giardino di un altro edificio abitativo.

Tale scoperto, su base catastale al netto del sedime del fabbricato abitativo inclusi i suoi portici, misura circa **mq 652,00** (mapp. 56 del fg. 77 del C.T.: mq 920,00 meno sedime fabbricato mq 268,00), è recintato lungo tutti i lati.

A nord si trova la recinzione principale costituita da muretto in calcestruzzo a vista con sovrastante ringhiera metallica ad elementi verticali, verniciata in grigio chiaro; su di essa vi sono un accesso carraio e uno pedonale entrambi chiusi da cancelli, con apertura ad anta, in ringhiera metallica verniciata di grigio chiaro con stessa trama di quella della recinzione; il cancello carraio è motorizzato (attualmente non funzionante) il cancello pedonale reca su un lato campanello e citofono (non funzionanti). I lati est e sud del lotto sono stati recentissimamente recintati con basso muretto in cls e sovrastante recinzione metallica verniciata in grigio chiaro con sostegni verticali e pannelli orizzontali di tamponamento; ad est è stato anche mantenuto un tratto dell'originaria recinzione costituito da mattoni faccia a vista. Sul lato ovest, a confine con altra abitazione, è posto un muro in blocchi di cemento a vista ed un tratto di recinzione uguale a quella del fronte nord.

Lo scoperto/giardino è sistemato perlopiù a prato privo di alberature (salvo una sola palma verso fronte strada) e nella parte sud è stata realizzata una piscina per uso privato di ml 9,00 x 4,50 che è stata oggetto di sanatoria edilizia con approvazione da parte del Comune. Dal cancello carraio diparte una corsia pavimentata in piastrelle di cemento che conduce al garage; dal cancello pedonale parte un marciapiede pavimentato in lastre di trachite che conduce al portico nord d'ingresso; quest'ultimo ed un camminamento di

fronte il garage sono anch'essi pavimentati in lastre di trachite. Altri camminamenti intorno alla casa, intorno alla piscina e il porticato ovest sono pavimentati in piastrelle tipo cotto. Alcuni lampioncini arredano il giardino pertinenziale. A sud è installata una baracca di cantiere.

Lo stato di manutenzione/conservazione dello scoperto/giardino si presenta scarso, in uno stato di abbandono. La recinzione principale nord è diffusamente deteriorata ovvero il muretto in c.a. è attaccato da muschi e licheni e le parti metalliche arrugginite; altrettanto dicasi per la recinzione ovest. Ad est e sud la recinzione è nuova e in buono stato. L'erba del giardino è incolta ed infestata da erbacce; alcuni lampioncini sono rotti. Sotto il portico ovest e a sud del giardino sono accatastati materiali edili o oggetti di altro genere. La piscina è in disuso, coperta da pannellature.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti b. - f. - h.)

La costruzione dell'abitazione oggetto di procedura esecutiva, fu autorizzata con:

- **Permesso di Costruzione di Fabbricato n. 1663, prot. n. 40762**, per *"costruzione del fabbricato ad uso di civile abitazione in "Zona Industriale" – prima strada"*, rilasciato l'**11 giugno 1962** al proprietario di allora (signor ██████████ padre dell'esecutata).

Veniva rilasciata dal Sindaco di Padova:

- **Autorizzazione per Abitabilità il 20 luglio 1963.**

Per la suddetta piscina ubicata nell'area scoperta pertinenziale a sud del fabbricato, fu presentata:

- **"Domanda di sanatoria** per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47", n. **23209/56995** del **12/09/1986** a seguito della quale il Comune di Padova in data **20 novembre 1996** ha attestato: ***"che è maturato il silenzio-assenso per l'istanza di sanatoria in oggetto. La pratica si intende definita"***.

L'edificio unifamiliare veniva denunciato al **Catasto Fabbricati** con planimetria del **27/08/1986**, ultima/attuale planimetria in atti del Catasto.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici confrontato con lo stato attuale dei luoghi, il Perito riscontra che:

- Lo stato attuale dell'Abitazione NON è totalmente conforme allo stato edilizio autorizzato con il Permesso di Costruzione di Fabbricato n. 1663, prot. n. 40762 dell'11 giugno 1962 per alcune difformità interne e forometriche, le seguenti:

- 1) la Cantina interrata, sebbene compaia nella planimetria catastale, non risulta invece progettata con il Permesso di Costruzione suddetto; è pertanto abusiva.
- 2) al Piano Terra la porzione sud-est composta da un corridoio, uno sgombero, due stanze ed un wc si trovano in luogo di quello che avrebbe dovuto essere, ai sensi della planimetria di progetto autorizzato, un unico ampio locale sgombero; la suddivisione del tale locale sgombero di progetto nei suddetti vani ha comportato altresì una difformità delle finestre sul lato est.
- 3) al Piano Primo le camere da letto e i bagni, ubicati sempre nella parte sud-est, sono disposti in modo differente rispetto a quanto progettato ed autorizzato; anche a questo piano alcune finestre del lato est sono difformi per dislocazione e dimensione da quelle progettate/autorizzate.

Tutte le difformità edilizie sopra elencate ai punti 1), 2) 3) possono essere "Sanate" attraverso la presentazione, da affidare ad un tecnico abilitato, di un Permesso di Costruire in Sanatoria, versando contestualmente € 280,00 per diritti di segreteria, € 15,00 per cartellina edilizia ed € 516,00 a titolo di sanzione, viceversa può essere ripristinato lo stato amministrativo/edilizio autorizzato. Si specifica che i vani al piano terra possono essere sanati ma devono mantenere destinazione d'uso accessoria.

- Lo stato attuale dell'Abitazione è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, compreso l'inserimento della cantina interrata.

- La piscina risulta regolare in virtù della suddetta Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985. I beni possono comunque essere trasferiti nello stato in cui si trova considerando che l'aggiudicatario dei beni stessi, dopo l'atto di trasferimento, potrà presentare la pratica edilizia di cui sopra o ricondurre i luoghi allo stato autorizzato.

Stato di possesso, occupazione (punto c.)

I beni pignorati sono di proprietà per la quota indivisa di 2/9 in capo all'esecutata signora [REDACTED] in virtù di:

- **Dichiarazione di Successione**, in morte del signor [REDACTED] padre dell'esecutata, nato a Campodarsego (PD) il 09/10/1916, c.f. [REDACTED], apertasi a Fonte (TV) il 18/04/2006, registrata all'Ufficio del Registro successioni di Montebelluna il 06/03/2007 al n. 172, vol. 2007, trascritta a Padova il 10/03/2009 ai nn. 9222/5267, senza testamento, a favore degli eredi legittimi, ovvero:
 - [REDACTED], nata a Gallarate (VA) il 25/03/1923, c.f. [REDACTED]

coniuge, per una quota indivisa di 3/9 del diritto di proprietà;

- [REDACTED], sopra generalizzata, figlia, per una quota indivisa di 2/9 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], nata a Padova (PD) il 21/06/1946, c.f. [REDACTED], figlia, per una quota indivisa di 2/9 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], nato a Padova (PD) il 13/11/1957, c.f. [REDACTED], figlio, per una quota indivisa di 2/9 del diritto di proprietà.

- **Atto di Accettazione espressa di eredità**, Notaio Daniela De Simone di Bresso (MI) del 18/11/2010, Rep. n. 24.866, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio - S.P.I. di Padova il 14/12/2010 ai nn. R.g./R.p. 47956/27917, con cui l’esecutata signora [REDACTED] accettava l’eredità relitta dal proprio padre [REDACTED] [REDACTED], con riferimento all’anzidetta quota indivisa di 2/9 del diritto di proprietà.

I beni sono attualmente disabitati, non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

Per i Beni pignorati, oltre ai suddetti diritti di comproprietà: non vi sono vincoli di natura condominiale, non sono emersi diritti reali di terzi, vicoli giudiziali, prelazione pubblica, servitù a carico, ecc.

Dal punto di vista urbanistico in generale, lo scrivente evidenzia qui di seguito ciò che emerge dall’esame del **C.D.U.** richiesto, emesso dal Comune di Padova il 14/06/2018, Prat. n. 190666, che si allega.

L’area oggetto di pignoramento (Fig. 77, mapp. 56):

- in base al Piano degli Interventi (P.I.) vigente risulta destinata a: “ZONA INDUSTRIALE compresa nel PERIMETRO ZIP NORD”, dove gli interventi urbanistico-edilizi sono disciplinati dall’art. 21 delle N.T.A. del P.I.;
- in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è compresa negli AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA CON DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI – CITTA’ CONSOLIDATA, nelle AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICOVERSIONE NELLA CITTA’ CONSOLIDATA – CITTA’ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE e nelle AREE A PERICOLOSITA’ IDRAULICA E

IDROGEOLOGICA IDENTIFICATE DAL P.A.I. VIGENTE – PI AREA A MODERATA PERICOLOSITA', di cui agli artt. 11.2.1, 11.2.3, 12 e 5.5.4 delle N.T.A. del P.A.T.;

- ai sensi di quanto previsto dal Bacino Scolare in Laguna, è classificata di tipo 1.

Gli immobili possono in sostanza essere ristrutturati ed eventualmente ampliati ai sensi delle recenti e vigenti Leggi urbanistiche Regionali.

Diritti di comproprietà, Quota di pertinenza dell'esecutata e Divisibilità dei beni (punto g.)

La presente procedura esecutiva colpisce la Proprietà per la quota indivisa di 2/9, in capo all'esecutata signora [REDACTED], della su descritta abitazione indipendente con garage e giardino pertinenziale. I restanti 7/9 del diritto di proprietà su detti immobili sono divisi tra gli altri tre comproprietari e secondo le quote indivise come più sopra indicato. Il valore della quota esecutata di proprietà verrà indicato nel capitolo dedicato alla stima del lotto unico.

L'Esperto, considerate le informazioni ricavate dalla documentazione raccolta e dal sopralluogo e dunque in base alle caratteristiche degli immobili, ritiene che la quota di pertinenza dell'esecutata (equivalente alla quota esecutata) NON possa essere divisa.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

L'oggetto della presente procedura non è un condominio, pertanto non sussistono spese condominiali.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie del Certificato Notarile agli atti con **Ispezione** eseguita presso la Conservatoria/Catasto di Padova (ispezione ipotecaria del 18/05/2018), l'Esperto riscontra che sui beni oggetto della presente procedura esecutiva sussiste unicamente:

TRASCRIZIONE presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I. di **Verbale di Pignoramento Immobili** del 09/11/2017, nn. R.G./R.P. 43355/27940, emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova con Atto del 15/07/2017, Rep. n. 4964, a Favore di Gambaretto Alberto, contro [REDACTED], sopra generalizzati.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate le Superfici, nette e lorde, il Perito specifica qui di seguito la consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** del fabbricato abitativo ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Abitazione:

- Intero Piano Terra: mq 225,00 x 0,50* = mq 112,50 +

*La superficie di questo piano è stata considerata al 50% in virtù della sua destinazione d'uso accessorio, non quindi a residenza.

- Porticati: mq 43,00 x 0,10 = mq 4,30 +

- Intero Piano Primo: mq 235,00 x 1,00 = mq 235,00 +

- Terrazze: mq 62,00 x 0,15 = mq 9,30 =

- Cortile pertinenziale: mq 652,00 x 0,02 = mq 13,04 =

TOT. Superficie Commerciale Abitazione:

mq 374,00
(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia di questo bene Abitazione hanno indotto l'Esperto ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione del bene in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti in zona. Verrà dunque stabilito un valore unitario parametrico, €/mq di superficie commerciale, sulla base di prezzi correnti in zone analoghe e limitrofe per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari vetuste e da ristrutturare come quella in oggetto, rapportati all'immobile da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi alla diversa ubicazione, alle diverse caratteristiche strutturali e delle finiture edilizie ed impiantistiche, al grado di vetustà e al grado di obsolescenza impiantistica e funzionale. Il Perito, altresì, terrà conto delle potenzialità edificatoria dei beni secondo quanto dettato dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché delle operazioni di sanatoria per gli abusi edilizi in precedenza descritti.

A tal fine il Perito, quali presupposti/criteri generali, ha saggiato il mercato immobiliare tramite indagine presso operatori della zona di Padova tenendo conto anche dei valori ricavati dall'esperienza personale; ha consultato la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2017. Quest'ultima non detta valori per destinazione d'uso residenziale per la zona industriale in cui sono inseriti i beni; li indica bensì per la zona

residenziale Periferica Ponte di Brenta - San Lazzaro, immediatamente limitrofa, con riferimento a ville e villini in uno stato conservativo normale dei quali il Perito terrà conto. Dall'incrocio delle indagini effettuate il Perito rileva che in media il **prezzo unitario al mq di superficie commerciale di immobili nuovi** con medesima tipologia di quello pignorato della limitrofa ed analoga zona Ponte di Brenta - San Lazzaro, risulta essere pari ad € **2.150,00**.

Posto che la tipologia prevalente della zona Ponte di Brenta - San Lazzaro è quella residenziale di civili abitazioni, mentre gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti completamente in una zona industriale, quindi contornati da capannoni, il Perito ritiene che in questa situazione di compromissione del contesto territoriale in cui sono inseriti i beni sia da applicare una congrua riduzione del suddetto prezzo unitario pari al **-12%**. Ottiene pertanto un valore parametrico di riferimento pari ad € **1.892,00** al mq di superficie commerciale degli immobili se fossero nuovi.

Il Perito procede considerando la vetustà del bene oggetto di procedura, che nella fattispecie risulta avere circa 55 anni, applicando a tal fine i coefficienti della Legge n. 392/1978, art. 20: vetustà (in cui l'incidenza della vetustà sul prezzo parametrico riferito ad un immobile nuovo si determina applicando un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel seguente modo: 1% per i successivi quindici anni; 0,50% per gli ulteriori trenta anni). Avendo l'immobile pignorato oltre i 50 anni, il coefficiente di degrado complessivo è:
- per vetustà (0% + 15% + 15%) = - **30%** (ovvero **0,70**).

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come indicato in precedenza, si presenta scarso con vizi e danni anche se non strutturali, con assenza di manutenzioni straordinarie ed innovazione. Pertanto il Perito ritiene di applicare il coefficiente moltiplicatore dettato dall'art. 21: stato di conservazione e manutenzione della Legge n. 392/1978 pari a **0,60** (ovvero al **60%**) per stato scadente (1,00 se lo stato è normale; 0,80 se lo stato è mediocre).

Dati i suddetti coefficienti il prezzo parametrico di una nuova costruzione, andrà moltiplicato per il seguente coefficiente complessivo: $0,70 \times 0,60 = \mathbf{0,42}$.

Il Perito ottiene pertanto: €/mq commerciale $1.892,00 \times 0,42 =$

Valore unitario del Bene Abitazione con Garage e cortile: **€ 795,00/mq**
(arrotondati all'intero)

da cui il **Valore TOTALE del Bene Abitazione con Garage e cortile** (fg. 77, mapp. 56, subb. 1, 2) risulta essere: $Mq\text{ Comm. } 374,00 \times \text{€ } 795,00/mq = \text{€ } 297.330,00$

Ritiene altresì di ridurre tale Valore Totale, di circa -1,5%, date le irregolarità urbanistico/edilizie/catastali riscontrate e che possono essere "Sanate" attraverso la presentazione, da affidare ad un tecnico abilitato, di un Permesso di Costruire in Sanatoria versando contestualmente i suddetti diritti di segreteria e sanzioni (o viceversa può essere ripristinato lo stato amministrativo/edilizio autorizzato).

Ricava pertanto:

Valore TOTALE Bene Abitazione con Garage e cortile (fg. 77, mapp. 56, subb. 1, 2):

$\text{€ } 297.330,00 - 1,5\% = \text{€ } 292.870,00$

Dal momento che la quota di proprietà del Bene Abitazione con Garage e cortile (fg. 77, mapp. 56, subb. 1, 2) in capo alla debitrice, equivalente alla quota eseguita, è pari a 2/9, il Perito ottiene il:

TOTALE VALORE del Lotto Unico di Vendita ovvero quota di 2/9 di proprietà in capo all'esecutata del Bene Abitazione con Garage e cortile (fg. 77, mapp. 56, subb. 1, 2):

$\text{€ } 292.870,00 \times 2/9 = \text{€ } 65.082,22$ arrotondabili ad **€ 65.000,00**
(euro sessantacinquemila/00)

valore che si intende per i beni da alienare sul libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Abitazione pignorata non possiede A.P.E. pertanto lo stesso non verrà qui allegato. Relativamente alle caratteristiche energetiche dell'immobile, oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le caratteristiche costruttive ed impiantistiche dell'immobile lo portano verosimilmente a possedere una bassa efficienza energetica.

Il sottoscritto Esperto pensa di aver adempiuto alle funzioni che gli sono state assegnate; resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli.

Selvazzano Dentro, lì 12 luglio 2018

L'Esperto Stimatore
Arch. Claudia Bonelli

INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- Documentazione Fotografica: n. 43 foto;
- doc. 1: Provenienza: Dichiarazione di Successione n. 172/2007 apertasi il 18/04/2006; Atto di Accettazione espressa di eredità, Notaio Daniela De Simone, rep. n. 24866 del 18/11/2010;
- doc. 2: Documentazione Catastale estratta il 06/04/2018 e il 18/05/2018: n. 1 estratto mappa, n. 3 schede catastali, n. 4 visure;
- doc. 3: Documentazione edilizio/amministrativa: Permesso di costruzione n. 1663/40762 dell'11/06/1962 con estratti di n. 2 tavole grafiche; Agibilità del 20/07/1963; Domanda di Sanatoria n. 23209/56995 del 12/09/1986 con estratti di n. 2 tavole grafiche e silenzio-assenso comunale del 20/11/1996;
- doc. 4: Documentazione Urbanistica: C.D.U. prat. n. 190666 del 14/06/2018;
- doc. 5: Documentazione Ipotecaria: n. 3 Ispezioni del 18/05/2018;

Altri allegati: avviso di invio di copia della perizia alla debitrice.

Selvazzano Dentro, lì 12 luglio 2018

L'Esperto Stimatore
Arch. Claudia Bonelli

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata, telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia alla debitrice a mezzo raccomandata a.r.. Prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia alla debitrice verrà depositata in Cancelleria; vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo e l'Istanza di Liquidazione.