

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

All'III.mo Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Paola Rossi
(Ruolo Generale 302/2023)

**** * * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]
Difesa e rappresentata dall'Avv. Marco Molinari Tosatti

contro

[REDACTED]
R.G.E. 302/2023

**** * * * * *

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

**** * * * * *

La sottoscritta Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (LO) il 15.03.1978, C.I. [REDACTED]
C.F. [REDACTED] con studio in Massanzago (PD), via Carlo Goldoni 1, iscritta
all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al
n. 3057, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile – del Tribunale di Padova al n.
2662,

nominata C.T.U. nella procedura sopra indicata con l'incarico "*per la valutazione di stima dei
beni pignorati*",

immobili di proprietà [REDACTED] siti in Comune di Padova (PD), via Crimea n. 9,

in data 08 Maggio 2024 riceveva comunicazione dall'III.mo G.E. Dott. Paola Rossi di prendere
posizione circa le osservazioni depositate dal precedente con specifico riferimento alle
determinazioni in ordine al valore di stima del bene anche in considerazione della zona in cui
il bene si trova e ai costi per le sanatorie indicate in perizia.



La sottoscritta C.T.U. dopo aver esaminato attentamente le osservazioni del precedente espone quanto segue:

1) Stato reale dei luoghi

L'immobile pignorato allo stato dei fatti si presenta come un appartamento abitabile su due livelli con zona giorno e bagno al piano primo e zona notte e bagno al piano secondo, il garage risulta comunicante con l'immobile.

In realtà, a seguito dell'analisi del progetto approvato depositato presso il Comune di Padova, si tratta di un monocale (come ben esplicitato nelle tavole di progetto e nella relazione ad esso allegata) munito di sottotetto/soffitta non abitabile al piano secondo e garage indipendente non direttamente collegato all'immobile sito al piano terra (vedi progetto allegato).

Dovendo la sottoscritta valutare la reale conformazione del bene e non quella dettata da un possibile utilizzo (improprio) dello stesso (a prescindere che il sottotetto/soffitta possa essere di fatto utilizzato), la sottoscritta si è attenuta alla normativa e di fatto NON può essere abitato, prendendo altresì come riferimento, la norma UNI EN 10750:2005 che riporta i criteri di calcolo delle superfici commerciali sostituita dalla UNI EN 15733:2011, si è proceduto alla valutazione dell'immobile prendendo a riferimento il 100% della superficie abitabile del piano primo, il 50% della superficie del garage (calcolata come di prassi e da normativa nonostante le esigue dimensioni dello stesso, inferiore ai 5 mt) e il 50% anziché il 35% della superficie del sottotetto.

Si specifica che i criteri di calcolo delle superfici commerciali per le soffitte riportano infatti parametri al 20% se l'altezza minima è pari a 150 cm e al 35% se l'altezza minima è maggiore di 150 Cm e minore di 240 Cm.

Vista la particolare conformazione del secondo piano che presenta volta a botte con altezza minima a 0 Cm anziché 150 Cm (di fatto diminuendo la superficie calpestabile del piano), in virtù di un futuro possibile recupero ai fini abitativi del sottotetto, la sottoscritta ha comunque calcolato la superficie del piano al 50% relativamente alla superficie totale dello stesso e non ridotta a 160 Cm per l'abitabilità, anziché al 35%.

2) Considerazioni di valore in base alla zona

L'immobile si trova in via Crimea, quartiere San Giuseppe.

La sottoscritta scrivente per stabilire il valore di mercato generale del bene in base alla zona ha preso in considerazione diverse fonti:

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riporta valori che oscillano tra i 1'250,00 e i 1'500,00 €/Mq con una media pari a 1'375,00 €/Mq;

- Il borsino immobiliare di Padova, che relativamente ad abitazioni in stabili di fascia media presenta un valore medio pari a 1'511,00 €/Mq e per le abitazioni in stabili di seconda fascia un valore di 1'252,00 €/Mq;

- L'opinione di due agenti immobiliari che operano nella zona;

- L'analisi di mercato delle compravendite on line, riguardo alle quali è emerso un valore di mercato medio pari a 1'796,00 €/Mq;

Nello specifico come da allegati:

- a) Immobiliare.it
Quadrilocale in via Crimea, 80 Mq in vendita a € 150'000,00 (1'875,00 €/Mq)
- b) Casetrovit.it
Appartamento in via Crimea, 85 Mq in vendita a € 150'000,00 (1'764,00 €/Mq)
- c) Casa.it
Appartamento in via Crimea, 80 Mq in vendita a € 140'000,00 (1'750,00 €/Mq)
- d) Idealista
Appartamento in via Crimea, 156 Mq in vendita a € 450'000,00 (2'884,60 €/Mq)

Evitando di considerare l'immobile d) per l'assunto principio di assoluta prudenzialità che evita di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati, gli immobili a), b) e c) hanno evidenziato un valore di mercato medio pari a 1'796,00 €/Mq.

Tale valore è stato però calcolato su immobili più commerciali se posti a paragone con quello oggetto della procedura: trattasi infatti di immobili della stessa superficie dell'immobile in oggetto ma che si sviluppano su di un unico piano, con evidente meno perdita di superficie abitabile e con due camere da letto ognuno.

Da quanto sopra, mettendo a paragone il prezzo di mercato dell'agenzia delle entrate, del borsino immobiliare e delle compravendite on line risulta un valore di mercato medio pari a 1'560,00 €/Mq.

In perizia la sottoscritta CTU ha considerato un valore di mercato pari a 1'500,00 €/Mq al quale è stato detratto il 15% come da prassi per vizi e gravami e un ulteriore 10% per qualità considerato quanto espresso sino ad ora più le problematiche espresse in perizia circa lo scarico dell'acqua del vicino sulla terrazza, le finiture, le crepe, le cavillature esterne e l'unico affaccio finestrato presente.

Mettendo ancora a confronto l'Immobile di Astalegale

- e) Immobiliallasta.it / Astalegale
Appartamento in via Crimea n. 80, 80 Mq periziato € 145'300,00, base d'asta € 109'500,00, aggiudicato a € 185'000,00.

L'appartamento risulta così descritto: *"Appartamento con box auto esclusivo, all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale circondato da area*

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

organizzata a parcheggio e giardino. L'appartamento è al primo piano di superficie lorda mq 70,00, così composto: ingresso/soggiorno/cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, una cabina armadio, una terrazza/loggia, un vano caldaia; il box auto di superficie lorda mq 18 è al piano interrato. Occupato".

Anche a paragone con questo immobile si evince che il bene oggetto della procedura differisce dal caso studio in quanto quest'ultimo non fa parte di un immobile di pregio con aree esterne o spazi comuni (non è infatti presente giardino o parcheggio comune alcuno), e il bene in sé, trattandosi di un monolocale munito di sottotetto/soffitta, non è di fatto paragonabile al precedente non disponendo di cabine armadio, camere separate ecc.

Analizzando l'immobile pignorato nel dettaglio inoltre, a seguito della rimozione del lucernario e della finestra della cucina (relativamente a quest'ultima è consentita luce ma non visuale in quanto non vengono garantiti 10 metri di distanza dall'immobile di fronte ma solamente 5,50 mt), una volta sostituita come da progetto la sopra citata finestra con un infisso in vetrocemento che consente solamente il passaggio della luce ed eliminato totalmente il lucernario, l'appartamento risulta avere un unico affaccio a Nord e non più due affacci con ulteriore apporto di luce dall'alto.

Quanto sopra diminuendo di fatto notevolmente la luce in tutto il piano primo (unico piano abitabile) cambia completamente la percezione e il comfort dello spazio abitabile in generale.

Il garage dell'appartamento per concludere non raggiunge lo standard della lunghezza dei 5 mt e si configura adatto ad ospitare solamente auto di piccolo taglio, altro fattore penalizzante.

Si rammenta ancora il vincolo ed onere oltre al pignoramento, all'ipoteca volontaria per mutuo e all'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo che grava sugli immobili di cui al Fg. 120 mapp 185 sub. 3-4 e mapp. 261 sub. 3-4:

- **Domanda giudiziale / accertamento di diritti reali** Rep. 3865 del 30.06.2023 Tribunale di Padova, N. T. 29073/20697 del 31.07.2023 (all.13).

A favore di:

[REDACTED]

3) Costi di ripristino

Venendo all'ultimo punto si riportano a seguire le numerose difformità evidenziate dalla sottoscritta:

Lato Nord

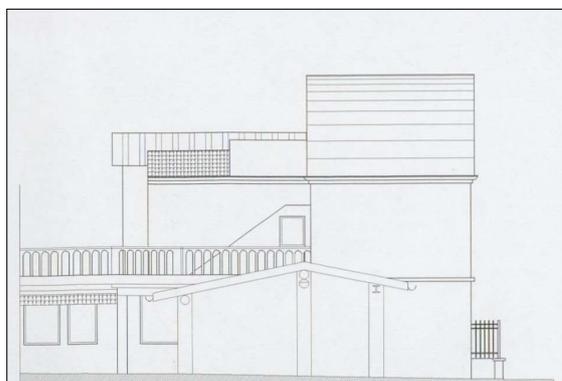
- I cancelli siti sul prospetto Nord non risultano autorizzati (*difformità urbanistica e catastale*);
- In facciata è presente un rivestimento in pannelli non autorizzato (*difformità urbanistica*);
- L'accesso all'abitazione in oggetto presenta meno gradini rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*);
- Al piano terra, i basculanti dei garage sono più piccoli rispetto a quanto autorizzato e a scandire il prospetto si trovano 5 colonne rivestite in mattoni (*difformità urbanistica*);
- Il serramento presente sopra la porta di ingresso all'appartamento in oggetto è stato tamponato con un pannello di colore bianco (*difformità urbanistica*).



Prospetto Nord

Lato Est

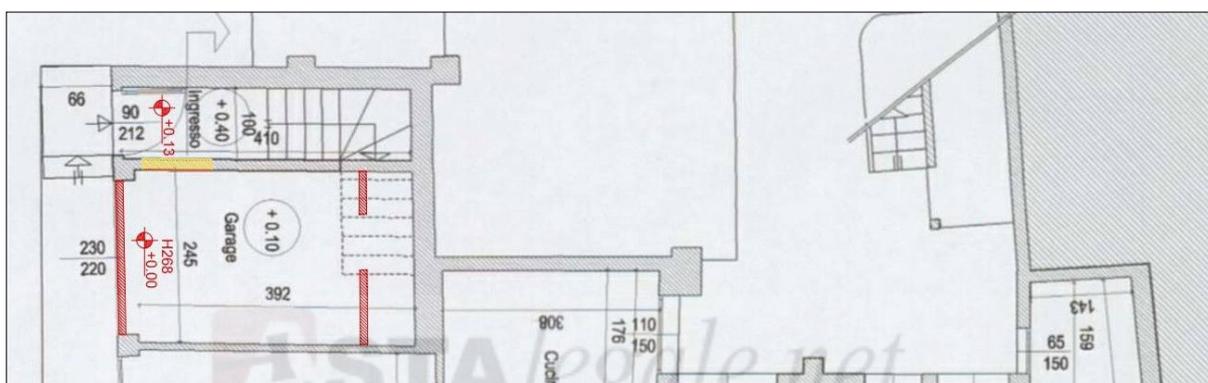
- Sul lato Est della terrazza, al piano primo, è stato realizzato un muro di confine non autorizzato (*difformità urbanistica*).



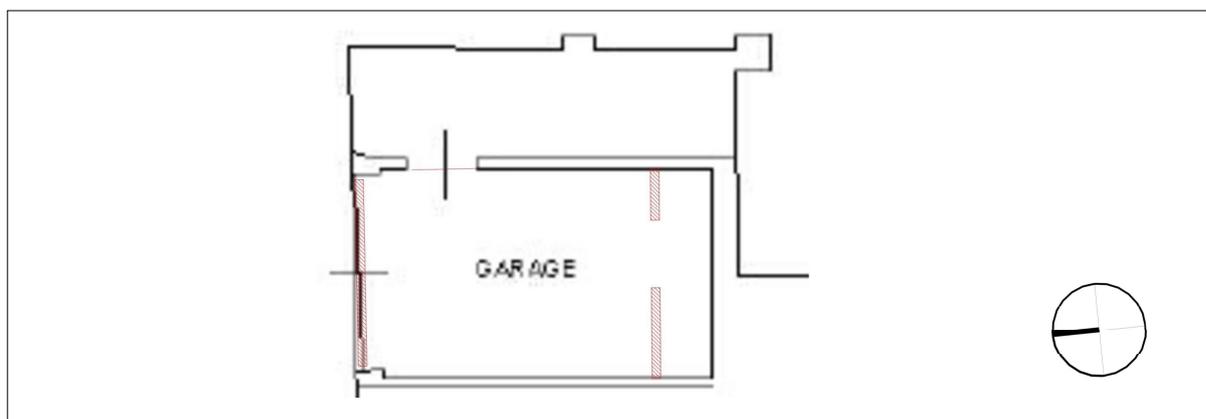
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Garage:

- L'immobile è impropriamente utilizzato come magazzino sebbene autorizzato come garage;
- E' presente una porta scorrevole di comunicazione tra l'ingresso dell'abitazione e il garage (*difformità urbanistica*);
- All'interno del garage è presente una tramezza a divisione dello stesso (*difformità urbanistica e catastale*);
- Il portone del garage è stato murato con una contro parete interna (*difformità urbanistica e catastale*).



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Terra



Estratto Planimetria Catastale – Pianta Piano Terra Garage

Piano Primo

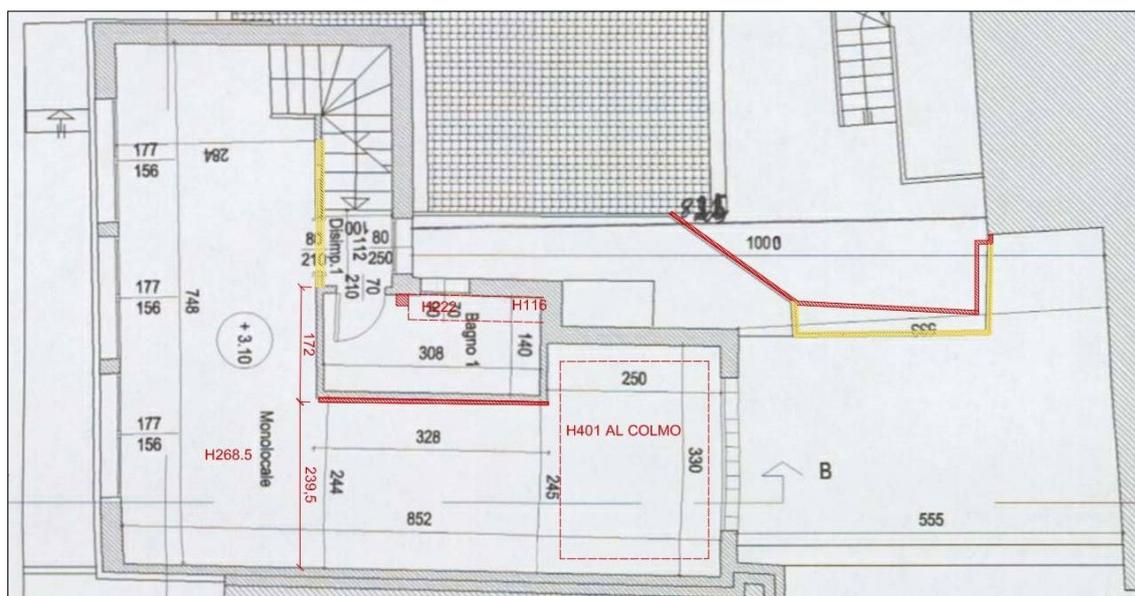
- Al piano primo, nel soggiorno, lato Nord, sono presenti tre finestre (*difformità catastale*);
- Non è stata realizzata la tramezza prevista in prossimità della scala, con la conseguente perdita dell'antibagno (*difformità urbanistica e catastale*);

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- In bagno è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della porta (*difficoltà urbanistica e catastale*);
- Il grande lucernario in vetro sito in cucina non risulta autorizzato (*difficoltà urbanistica e catastale*);
- La perimetrazione della terrazza (porzione in lamiera) presenta un perimetro e quindi una superficie leggermente differente a quanto autorizzato (*difficoltà urbanistica*);
- Porzione della terrazza ricade nella proprietà (per diritto di superficie) dei vicini sottostanti (*difficoltà catastale*);
- Il parapetto della terrazza si presenta più alto e diverso rispetto a quanto autorizzato (*difficoltà urbanistica*).
- La finestra della cucina risulta autorizzata come luce e non come veduta: non viene infatti rispettata la distanza dei 10 metri dal fabbricato di fronte ma solamente 5,55 mt (*difficoltà urbanistica*).

Piano Secondo- Sottotetto

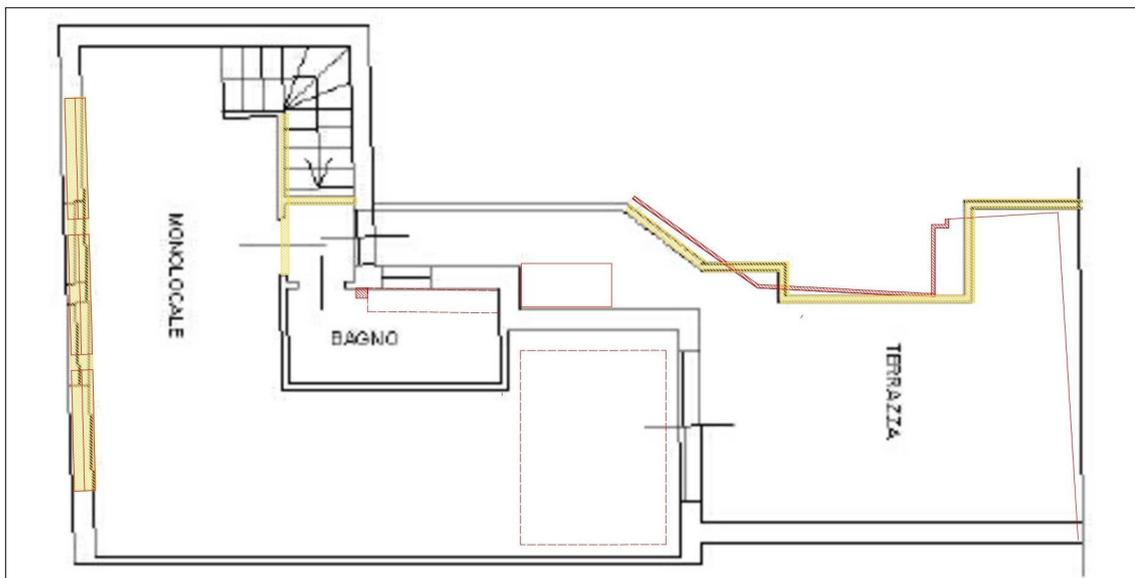
- Al piano secondo-sottotetto nel sottotetto è stato impropriamente creato un bagno (*difficoltà urbanistica*);
- E' stata realizzata una porta a chiusura della scala (*difficoltà urbanistica e catastale*);
- Non sono state realizzate alcune partizioni interne di divisione (*difficoltà urbanistica*);
- L'intero piano secondo-sottotetto non è idoneo ad ospitare una camera da letto trattandosi di soffitta (*difficoltà urbanistica*).



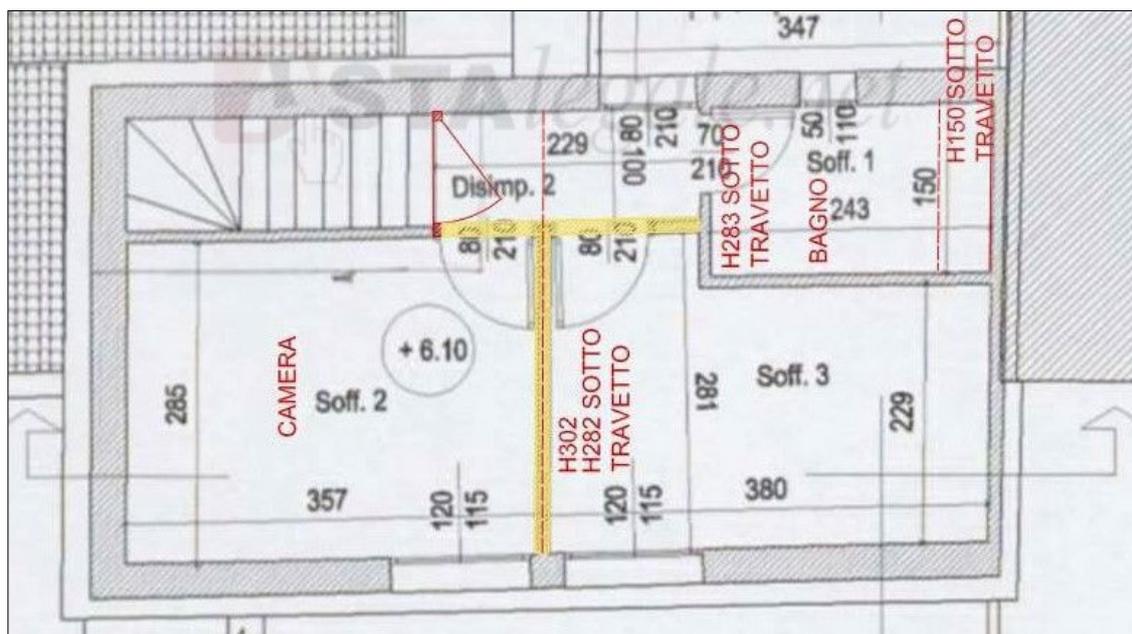
Estratto da C.E. 6388/2004

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

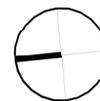




Estratto Planimetria Catastale



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Sottotetto



In seguito al colloquio intercorso in data 19 Marzo 2024 con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova, nella persona del Dott. ██████, si è evinto che la realizzazione del lucernario in cucina si configura come un aumento di volume.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

La sottoscritta scrivente in accordo con il Comune di Padova ha pertanto previsto la rimozione e lo smaltimento dello stesso con il conseguente ripristino della copertura a falde come da autorizzazione edilizia.

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato in perizia è stato preventivato un costo forfettario pari a € 21'000,00 (Euro Ventunomila/00) così ripartito se diviso per punti per facilità di lettura:

Punto 1) € 4'516,00

- Sanatoria da presentare presso il Comune di Padova per la finestra al piano primo, per le tramezzature del sottotetto, per la terrazza e per le difformità di facciata.....€ 3'000,00
- Sanzioni.....€ 516,00
- Rettifica delle planimetrie catastali.....€ 1'000,00

Punto 2) € 16'500,00

- Opere murarie: demolizione e smaltimento della partizione a tamponamento del sezionale e delle tramezze realizzate nel garage per il ripristino dello stesso; chiusura della porta di comunicazione tra il garage e la scala al piano terra, realizzazione della tramezza dell'antibagno al piano primo e installazione di porta scorrevole; demolizione e smaltimento del wc al piano secondo-sottotetto, rimozione del cancello€ 6'500,00
- Smaltimento del lucernario e ripristino della copertura.....€ 10'000,00

A seguire si procederà con uno studio analitico delle lavorazioni e dei rispettivi costi da sostenere per il ripristino delle conformità: si premette che trattandosi di voci piccole e puntuali (piccole superfici) nel computo a venire non è stato possibile utilizzare i costi del prezzario regionale ma le singole voci sono state analizzate e valutate a corpo utilizzando prezzi come da lavorazioni simili sostenute in contesti simili.

Essendo altresì stata redatta la scheda catastale in base ai disegni depositati in Comune anziché in base al rilievo, per quanto concerne la difformità di sagoma del parapetto della terrazza al piano primo, si suggerisce un semplice riposizionamento dello stesso in posizione corretta. Una volta individuato quindi l'esatto confine della proprietà, la rimanenza, per diritto di superficie, sarà attribuita ai vicini sottostanti e considerata tettoia dell'appartamento sito al piano inferiore.

Per quanto concerne il lucernario, al fine di contenere i costi, è stata ipotizzata una ricostruzione con struttura lignea anziché in laterocemento, e una copertura in lamiera grecata anziché in coppi. Riguardo a questo punto è stata presa in considerazione la struttura del fabbricato limitrofo all'immobile su cui insiste l'appartamento in oggetto che presenta una copertura simile.

PUNTO 1)**Sanatoria e catasto:**

Rilievo dell'immobile:	€ 500,00
Sanatoria:	€ 1'700,00
Catasto:	€ 800,00
TOTALE PARZIALE:	€ 3'000,00 + iva+cpa
TOTALE PARZIALE:	€ 3'806,40

Sanzioni:	€ 516,00
Diritti di segreteria:	€ 100,00
Diritti per schede catastali:	€ 100,00
TOTALE PARZIALE:	€ 716,00

TOTALE PUNTO 1): € 4'522,40

TOTALE PUNTO 1 IN PERIZIA € 4'516,00

PUNTO 2)**Spese tecniche:**

Coordinamento della sicurezza in cantiere:	€ 1'000,00+iva+cpa
Pratica strutturale:	€ 1'200,00+iva+cpa
TOTALE PARZIALE	€ 2'791,36

Opere murarie:

Oneri per cantiere e sicurezza: € 1'000,00+iva

Garage PT:

Rimozione della porta di comunicazione tra la casa e il garage:	€ 100,00+iva
Chiusura della porta:	€ 100,00+iva
Demolizione della tramezza tra il garage e la lavanderia	€ 200,00+iva
Rimozione della parete in cartongesso a tamponamento del garage e ripristino dell'apertura	€ 200,00+iva
Tinteggiature:	€ 300,00+iva

P1:

Realizzazione della parete in cartongesso per antibagno:	€ 400,00+iva
Realizzazione della cassa della porta scorrevole:	€ 500,00+iva
Fornitura e posa della porta scorrevole:	€ 600,00+iva
Tinteggiatura:	€ 100,00+iva

Modifica al parapetto terrazza: € 1'000,00+iva



Rimozione e smaltimento finestra cucina e richiusura in vetrocemento (omesso in perizia):	€ 1'000,00+iva
Ripristini parete interne:	€ 300,00+iva
Demolizione e smaltimento bagno P2 sottotetto:	
Rimozione e smaltimento sanitari (doccia, lavabo, wc, bidet):	€ 400,00+iva
Chiusura scarichi:	€ 300,00+iva
Pavimentazioni e ripristini:	€ 800,00+iva
Rimozione e smaltimento porta sulla scala:	€ 100,00+iva
Rimozione e smaltimento cancelli piano terra:	€ 1'000,00+iva
Rimozione lucernario e realizzazione copertura con struttura in legno (struttura più leggera ed economica rispetto al laterocemento):	
Rimozione e smaltimenti lucernario:	€ 1'100,00+iva
Rimozione e smaltimento della tenda blackout	€ 200,00+iva
Realizzazione controsoffitto:	€ 400,00+iva
Tinteggiature:	€ 200,00+iva
Struttura in legno:	€ 1'000,00+iva
Impermeabilizzazione, isolamento e lamiera grecata:	€ 1'000,00+iva
Lattonomie, raccordi e scarichi:	€ 500,00+iva
TOTALE PARZIALE PUNTO 2):	€ 12'800,00 + iva 10%
TOTALE PARZIALE PUNTO 2)	<u>€ 14'080,00</u>
TOTALE PUNTO 2)	€ 16'871,36
TOTALE PUNTO 2 IN PERIZIA	€ 16'500,00
TOTALE RIPRISTINI PUNTO 1) + PUNTO 2)	€ 21'393,76
TOTALE IN PERIZIA	€ 21'000,00

In virtù di quanto sopra esplicito si riconferma pienamente IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO del bene come attribuito in perizia.

Il valore degli immobili di cui al LOTTO UNICO oggetto della seguente procedura, nello stato di fatto in cui si trovano è stimato pertanto in € 103'000,00 (Euro Centotremila/00) cui vanno detratti € 21'000,00 (Euro Ventunomila/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di proprietà ████████ oggetto della procedura è valutato pertanto pari a € 82'000,00 (Euro Ottantaduemila/00).

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 1 Luglio 2024

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

