

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 378/2022

(G.E. dott. Paola Rossi – prossima udienza 31.10.2023)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. Edoardo Palombi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati



SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Incarico e quesito.....	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita	4
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	7
2.2.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di proprietà	8
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	9
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	9
3.- DESCRIZIONE	9
3.1.- Edificio in generale	9
3.2.- Appartamento sub 10	9
3.3.- Garage sub 9	10
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	11
4.1.- Disposizioni urbanistiche	11
4.2.- Provvedimenti di assenso.....	12
4.3.- Difformità (non) riscontrate	12
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	12
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	12
5.2.- Stato attuale di occupazione.....	12
6.- VALUTAZIONE	12
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	12
6.1.- Criteri seguiti nella stima.....	13
6.2.- Stima.....	13
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE	14
8.- ALLEGATI.....	15



0.- PREMESSE**0.1.- Incarico e quesito**

In data 01.02.2023 al sottoscritto ing. Rinaldo Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
 - c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
 - d) *il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
 - f) *la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
 - h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - i) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 03.04.2023, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

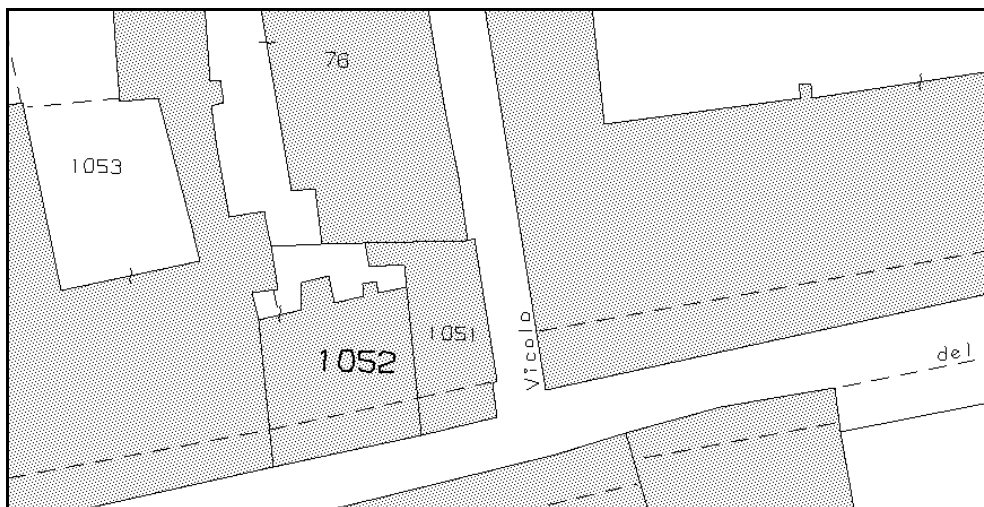
Pignoramento notificato il 17.11.2022 per un credito di € 499.004,97 oltre a interessi e spese a favore della [REDACTED] quale procuratore di [REDACTED], sui seguenti beni: Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

- Foglio 102, Mapp. 1052, Sub 10, Piano 1, Interno 1, z.c. 1, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6,5, RC € 2.064,54;
- Mapp. 1052, Sub 9, Piano T, z.c. 1, Cat. C/6, Classe 12, Mq 23, RC € 332,60.-

Istanza di vendita depositata il 02.12.2022 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

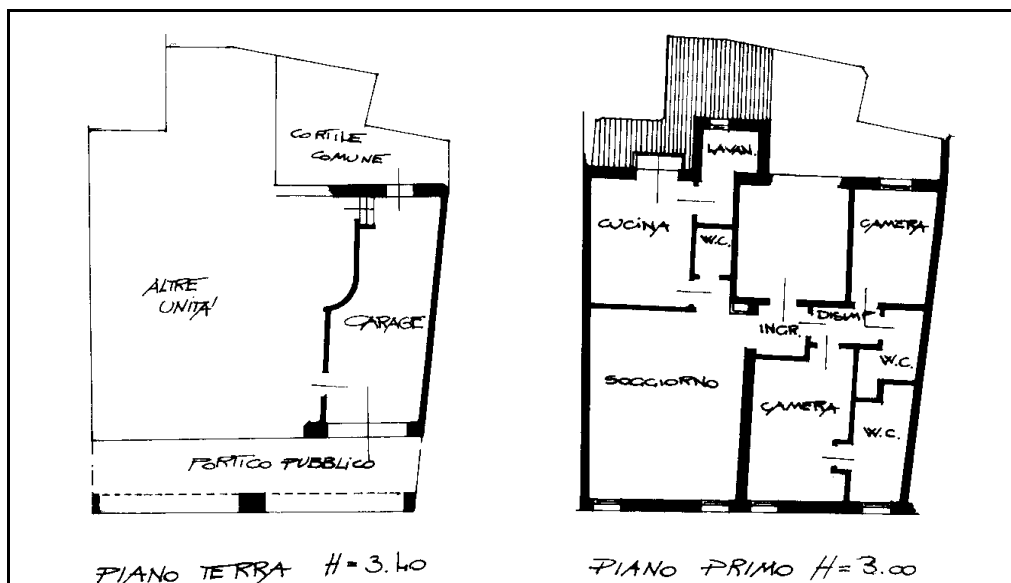


1.1.- Catasto Terreni

Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
102	1052	E.U.	--	170	--	--

1.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: Ferrari Riccardo (esecutato) Foglio 102 Mappale 1052 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
10	Via del Vescovado 42	1	A/2	5	6,5 vani	Totale mq 116; escluse aree scoperte 116 mq	2.064,54
9	Via Del Vescovado 42	T	C/6	12	Mq 23	Totale mq 27	332,60



1.3.- Confini

Confini abitazione (sub 10)	a Nord	Spazio su cortile comune
	ad Est	Mappale 1051 C.T.
	a Sud	Spazio su via del Vescovado
	a Ovest	Mappale 1053 C.T.
Confini garage (sub 9)	a Nord	Cortile comune
	ad Est	Mappale 1051 C.T.
	a Sud	Portico di via del Vescovado
	a Ovest	Altre u.i.
Confini del Fabbricato (mapp. 1052 C.T.)	a Nord	Mappale. 76 C.T.
	ad Est	Mappale 1051 C.T.
	a Sud	Via del Vescovado
	a Ovest	Mappale 1053 C.T.

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 17.07.2023)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Nicolò Tiecco di Perugia al 22.12.2022 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Padova, NCEU Fgl. 102 p.la 1052 sub.10, Via Del Vescovado n° 42, A/2, classe 5, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 2.064,54, interno 1, piano 1°; variazione toponomastica del 27/06/2013 in atti dal 27/06/2013 (n.132473/2013) l'immobile Fgl. 102 p.la 1052 sub.10 risulta variato in Via Del Vescovado n° 42, piano 1°; variazione del 20/07/2012 pratica n. pd0199498 in atti dal 20/07/2012 bonifica identificativo catastale (n. 37681.1/2012) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez f fgl 10 pla 56 sub 10 per allineamento mappe l'immobile Fgl. 102 p.la 1052 sub.10 risulta variato in a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5, rendita di Euro 2.064,54, classe 5; variazione del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione negozio garage (n. 37125.1/1998) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile sez. urb. F Fgl. 10 p.la 56 sub.10 risulta variato in a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5, rendita di Euro 2.064,54, classe 5; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU sez.F fgl.10 p.la 56 sub.1 e sub.2;
- Padova, NCEU Fgl. 102 p.la 1052 sub.9, Via Del Vescovado n° 42, C/6, mq 23, classe 12, con rendita catastale di Euro 332,60, piano terra; variazione toponomastica del 27/06/2013 in atti dal 27/06/2013 (n.132472/2013) l'immobile Fgl. 102 p.la 1052 sub.9 risulta variato in Via Del Vescovado n° 42, piano terra; variazione del 20/07/2012 pratica n. pd0199498 in atti dal 20/07/2012 bonifica identificativo catastale (n. 37680.1/2012) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez f fgl 10 pla 56 sub 9 per allineamento mappe l'immobile Fgl. 102 p.la 1052 sub.9 risulta variato in c/6 - autorimessa o rimessa, mq 23, rendita di Euro 332,60, classe 12; variazione del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione negozio garage (n. 37125.1/1998) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile sez. urb. F Fgl. 10 p.la 56 sub.9 risulta variato in c/6 - autorimessa o rimessa, mq 23, rendita di Euro 332,60, classe 12; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU sez.F fgl.10 p.la 56 sub.1 e sub.2.



2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame già appartenevano all'esecutato [REDACTED] che li aveva ottenuti, in separazione di beni, in data 01.08.1997 tramite atto di **compravendita** not. Stefano Zanellato rep. n. 3516 registrato a Padova e ivi trascritto il 08.08.1997 ai nn. 23058-16155.-

2.1.2.- In data 01/10/2014 ai nn. 28685-20483, **atto tra vivi, costituzione di fondo patrimoniale**, atto pubblico notarile n. 27354/13243 del 24-09-2014 notaio Riccardo Speranza, sui seguenti beni:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

- Foglio 102, Mapp. 1052, Sub 10, Piano 1, Interno 1, Via Del Vescovado 42, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6,5;
- Mapp. 1052, Sub 9, Piano T, Via Del Vescovado 42, Cat. C/6, Classe 12, Mq 23.

Quote di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ciascuno per $\frac{1}{2}$, [REDACTED] in separazione per 1/1 di piena proprietà.

N.B. a margine del presente fondo patrimoniale è stato trascritto Ann. N. 5642/ 31.10.2022 di Inefficacia relativa ex art. 2901 C.C. nel cui quadro D è riportato "Dichiara l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2901 e ss cod. civ., nei confronti di Intesa S. Paolo, rappresentata da Intrum Italy Spa, dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova in data (vedi infra)

2.1.3 - Infine, in data 22.12.2022 ai nn. 52896-35749 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 18.07.2023 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.1.- In data 20.01.2007 ai nn. 3525-719, in seguito a **mutuo** per € 50.000,00 in data 18.01.2007 n° 27141/2843 rep. not. Nicoletta Spina fu iscritta **ipoteca** per € 100.000,00 a favore della [REDACTED] e a carico di [REDACTED].-

2.2.2.- In data 22.04.2016 ai nn. 12763-2324, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 15.04.2016 al n° 3342 per € 964.186,45, Spese 5.440,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.000.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, gravante sui seguenti beni: Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

- Foglio 102, Mapp. 1052, Sub 10, Piano 1, Interno 1, Via Del Vescovado 42, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6,5;
- Mapp. 1052, Sub 9, Piano T, Via Del Vescovado 42, Cat. C/6, Classe 12, Mq 23.



2.2.3.- In data 01.10.2019 ai nn. 38575-24559, **domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione, atto giudiziario n. 3677 del 12.08.2019 pubblico ufficiale Tribunale di Padova.** Unità negoziale:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

- Foglio 102, Mapp. 1052, Sub 10, Piano 1, Interno 1, Via Del Vescovado 42, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6,5, RC € 2.064,54;
- Mapp. 1052, Sub 9, Piano T, Via Del Vescovado 42, Cat. C/6, Classe 12, Mq 23, RC € 332,60.
- Padova NCT, Foglio 102, Mapp. 1052, E.U. Are 1 Ca 70.

Quote di proprietà: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]-

N.B. Nel quadro D della nota è riportato: Domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Marco Ripa in Padova Galleria Trieste 5, dichiarare, ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'inefficacia, nei confronti della Siena NPL 2018 srl, dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato in data 24.09.2014 con atto di rogito del dott. Riccardo Speranza (rep. 27354 racc. 132043) trascritto in data 01.10.2014 presso l'Agenzia del Territori, ufficio provinciale di Padova, ai nn. 28685-20483 con il quale il sig. Ferrari Riccardo costituiva fondo patrimoniale con la moglie Riello Nicoletta sui seguenti immobili così censiti: Padova, Via Del Vescovado 42, Catasto Fabbricati, foglio 102, Mapp. 1052/10 e Mapp. 1052/9 e la proporzionale comproprietà della relativa area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato censita al Catasto Terreni, Foglio 102, Mapp. 1052 di are 01.70E.U.-

2.2.4.- In data 29.10.2019 ai nn. 42838-27408, **domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione, atto giudiziario n. 345 del 18.09.2019 pubblico ufficiale Tribunale di Padova.** Unità negoziale:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati: , Foglio 102, Mapp. 1052, Sub 10, Piano 1, Interno 1, Via Del Vescovado 42, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6,5, RC € 2.064,54;

Mapp. 1052, Sub 9, Piano T, Via Del Vescovado 42, Cat. C/6, Classe 12, Mq 23, RC € 332,60. Quote di proprietà: [REDACTED] (a favore) contro [REDACTED] e [REDACTED].-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 18.07.2023 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titolo di proprietà

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.1, trascritto a Padova il 08.08.1997 ai nn. 23058-16155.

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.



2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'edificio è una bifamiliare su due piani, e pertanto non costituisce condominio. Infatti con la riforma di questo istituto l'art. 1129 c.c. è stato modificato come segue:

art. 1129. - (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini (...).

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Secondo la relazione notarile (pagina 1 ultima riga) l'acquisto da parte dell'Esecutato è avvenuto in regime patrimoniale di **separazione dei beni**. La circostanza è confermata nella pag. 2 della nota di trascrizione dell'atto (in Allegato 4)

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Padova, in via del Vescovado 42, in pieno centro storico a 500 m. circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

La ristrutturazione dell'edificio risale agli anni '90 (la prima concessione edilizia è del 1993, e l'ultima variante in sanatoria è del 1998) ma le condizioni generali di conservazione sono più che buone..

Si tratta di una bifamiliare su tre piani. Il pianterreno comprende l'ingresso comune e due garage; quello più a destra guardando dalla strada è il sub 9 pignorato. Il primo piano è occupato dall'appartamento sub 10 in esame e il secondo da un altro appartamento.

Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento, copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in Rame.

Ingresso e scala comuni con pavimento in lastre di marmo 60x40 e scalini in marmo Botticino, pareti intonacate e tinteggiate a tinta impermeabile, portone in massello di legno laccato, ascensore sui tre piani con porte scorrevoli automatiche..

3.2.- Appartamento sub 10

3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame costituisce il primo piano dell'edificio.



3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, cucina con lavanderia, pranzo-soggiorno, w.c. zona giorno; disimpegno, due camere con due bagni per una superficie commerciale lorda complessiva di **113 mq** circa (116 catastali): vedi il computo in Allegato 14.-

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di videocitofono, ascensore in comune con l'altro appartamento, riscaldamento autonomo a metano con caldaia esterna situata nel cavedio (foto 25), distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in tubi di acciaio tipo IRSAP e scaldasalviette nei bagni; inoltre un impianto di condizionamento canalizzato a controsoffitto, con termoventilante nel pianerottolo scala; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: **buona***

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono generalmente in listoni di Rovere 100x9. Fanno eccezione la cucina, lavanderia e W.C. (grès 30x30 uso marmo) e i due bagni (pavimenti in grès 30x30, pareti in grès 30x60 fino a m. 1,28 e per il resto in cocciopesto alla veneziana).

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di buona qualità (Ideal-Standard del tipo sospeso) con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera da 1 cm. con distanziatore, scuri alla veneta in abete laccato. Gli infissi interni sono in massello di legno a riquadri, il portoncino di ingresso è blindato. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: **buono***

3.3.- Garage sub 9

3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano terra, con accesso indipendente sul portico immediatamente sulla destra dell'ingresso. La sua superficie è di **27 mq**.

3.3.2.- Caratteristiche

È dotato di piattaforma elevatrice, essendo alto m.3,30 (2,95 netti dalla piattaforma al soffitto) e quindi può ospitare due auto sportive (ossia di altezza inferiore a m. 1,50) oppure una berlina (non SUV) e una spider. È intonacato e dotato di luce elettrica. Il portone è in massello di legno a segmenti, scorrevole verso l'alto e comandato elettricamente.



4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Padova gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente :

- ricompresa nel perimetro del CENTRO STORICO;
- ricompresa nel perimetro di "SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) - BUFFER ZONE";
- destinata a ZONA TERRITORIALE OMOGENEA **A1** A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE con destinazione d'uso RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA e ARTIGIANALE;
- parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "**D**" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO **D** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AREE COPERTE DESTINATE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE;
- parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "**B**" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO **B** RESTAURO CON AREE COPERTE DESTINATE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE;

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 15 c. 11, 15 c. 4-5, delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano approvato;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da :

- CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.);
- CENTRI ABITATI;
- CENTRO STORICO;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO;

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.:



4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova:

1. **Licenza edilizia** n. 1047 rilasciata l'11.10.1970 a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per il restauro, consolidamento statico e ristrutturazione di un fabbricato in via Vescovado (in Allegato 8); rinnovata con cambio di proprietà il 22.06.1971 (in Allegato 9).
2. **Variante in corso d'opera** assentita il 04.09.1972
3. **Permesso di abitabilità** rilasciato a [REDACTED] il 28.11.1972 (in Allegato 10)
4. **Concessione edilizia in sanatoria** ex L.47/85 (condono edilizio) n. 65181 richiesta nel 1986 dal [REDACTED] e rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] il 02.06.1993 (in Allegato 11)
5. **Concessione edilizia** n. 975/93 per ristrutturazione e restauro rilasciata a [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] il 24.04.1996 (in Allegato 12)
6. **Variante a sanatoria** dopo una sospensione dei lavori, rilasciata agli stessi il 06.08.1998 (In Allegato 13 con elaborati grafici)

4.3.- Difformità (non) riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo sulle unità immobiliari in esame non sono state riscontrate difformità.

Pertanto oggi gli immobili pignorati vanno ritenuti **regolari sotto il profilo urbanistico**.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza del proprietario esecutato.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*



Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Lo scrivente in data 26.09.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 15, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Il giorno seguente Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 16, che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- Per le costruzioni edilizie: i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **specificando quella commerciale**; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- Non ci sono *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia (vedi precedente punto 4.3.).-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile – in Allegato 17) in Comune di Padova zona B1.1 (centrale entro le riviere) e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:



- Abitazioni : da €/mq 2.400 a €/mq 3.400
- Box e garage: non indicati, data la rarità; generalmente il valore dei garage nel centro viene assimilato a quello dei negozi, che sono quotati da 2.300 a 3.600 €/mq

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte buona qualità edilizia e dotazione di impianti, buono stato manutentivo e caseggiato di sole due abitazioni con ascensore in posizione centrale e d'altra parte costruzione non recentissima)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali:

- €/mq 2.700,00 per la parte abitativa (mq 113)
- €/mq 2.700,00 per il garage (mq 27)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile nulla: l'immobile è oggi regolare (vedi precedente punto 4.3).
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0% (l'età dell'immobile è leggermente inferiore alla media degli immobili usati nella zona e il suo stato manutentivo attuale è più che buono);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dall'esecutato, va considerato come libero);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al 1° p.	113	2.700,00	305.100,00	
c	Garage	27	2.700,00	72.900,00	
f	Totale valore stimato per gli immobili €				378.000,00
i	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore: €</i>				<i>-56.700,00</i>
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				321.300,00

che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato dei beni, al netto delle detrazioni di legge.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:



1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta ristrutturato tra il 1993 e il 1998 ma la sua impostazione generale, come in quasi tutti gli immobili di via del Vescovado, risale al Medioevo.
3. **Tetto ventilato:** assente ...
4. **Infissi esterni:** con vetrocamere basso emissive da 1 cm. e distanziatore.
5. **Impianto di riscaldamento:** riscaldamento autonomo a metano, con caldaia esterna, distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in tubi di acciaio tipo IRSAP e scaldasalviette nei bagni;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** prodotta dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento** canalizzato a controsoffitto, con termoventilante nel pianerottolo scala.
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe F; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 18.07.2023;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Licenza edilizia n. 1047 dell'11.10.1970
9. Rinnovo licenza del 22.06.1971
10. Permesso di abitabilità del 28.11.1972
11. Concessione in sanatoria condono n. 65181 del 10.05.1993
12. Concessione edilizia n. 975/93 del 24.06.1996
13. Concessione in variante a sanatoria n. 975/93 del 06.08.1998
14. Computo delle aree;
15. e-mail ad Astalegale
16. Dati forniti da Astalegale
17. Valori OMI per la zona
18. n° 34 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 26.09.2023

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)

