

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa MICOL SABINO

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 427-2021

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentata dallo studio legale avv.

DEBITORI:

-
-

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, e dall'atto di pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota di proprietà pari a 5/9 di

Quota di proprietà pari a 4/9 di

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Tribano (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 12, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 13, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 14, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 15, cat. C/1, Negozio

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 16, cat. C/6, Rimessa/Autorimessa

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 17, cat. C/6, Rimessa /Autorimessa

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.



INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Micol Sabino, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 427-2021 promossa da:

_____ contro

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Visure all' Agenzia del Territorio.
- Incontro con i tecnici, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tribano (PD) per esaminare, le pratiche edilizie, relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico.
- Indagini commerciali acquisendo notizie sui valori degli immobili della zona.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Ufficio anagrafe Comune di Tribano (PD)
- Consultazione delle vendite giudiziali di beni immobili nel Comune di Tribano (PD)



PREMESSA

L'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e la nota di trascrizione del pignoramento riportano il compendio immobiliare pignorato, in base ai propri dati catastali, suddiviso in 3 unità residenziali, 1 unità commerciale (negozi), e 2 posti auto.

Lo scrivente stimatore però, ha considerato gli immobili pignorati, come un unico grande lotto da porre in vendita, per i motivi di seguito specificati.

Dalla disamina delle pratiche e titoli edilizi dell'intero compendio immobiliare, è risultato, che tutte le unità immobiliari, seppure di recente ristrutturazione, sono prive di certificato di agibilità.

Inoltre, dall'incontro avuto con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune di Tribano (PD), per discutere delle criticità e difformità riscontrate ai beni oggetto di perizia, rispetto ai loro titoli edilizi e alle planimetrie catastali, è risultato che, per regolarizzare l'intero compendio immobiliare pignorato, è necessario intervenire complessivamente sulle 4 unità (3 residenziali e 1 commerciale).

Considerando che tra le condizioni essenziali, per ottenere il certificato di agibilità è che ogni unità immobiliare, debba avere il proprio posto auto, tenendo conto che all'interno del cortile del fabbricato, vi sono solo 2 posti auto e che data la sua esigua superficie, non è possibile realizzarne altri, allora;

per regolarizzare l'intero compendio immobiliare, si dovranno effettuare tutti gli interventi edilizi necessari, per ridurre le attuali 4 unità, a non più di 2 unità, in modo tale, che ad ogni unità, si possa attribuire un posto auto.

Per questo motivo, sebbene l'intero compendio immobiliare pignorato, venga identificato in 4 unità immobiliari e 2 posti auto, affinché l'aggiudicatario della vendita all'asta degli immobili, possa poi intervenire sugli immobili stessi, fino a completare correttamente la loro pratica edilizia, lo scrivente stimatore, ha considerato l'intero compendio immobiliare, vendibile come un unico grande lotto.

Ad ogni buon conto per semplicità di lettura della perizia, lo stimatore ha descritto gli immobili pignorati, in base alle loro attuali identificazioni catastali, suddividendoli in, Unità A, B,C, D, E, F.



RELAZIONE

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

UNITA' A

Unità A; (appartamento al piano primo orientato a Nord-Est e Nord-Ovest)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 12, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

L'unità immobiliare A, si trova nel Comune di Tribano (PD) in via Olmo, 75A, fuori dal centro del paese, in una palazzina composta da 4 unità abitative (di cui 3 oggetto di pignoramento e una unità al piano terra, di terzi e non oggetto di pignoramento) e 1 unità commerciale.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo ed ultimo, il quale non ha cantina, né garage e né posto auto abbinato.

Per raggiungere l'appartamento, si deve attraversare il sub. 18, cortile comune ad altre unità, e poi tramite una scala interna comune ad un'altra unità, si arriva al piano primo, in cui vi è l'accesso all'appartamento.

In base allo stato concessionato e accatastato, l'appartamento risulta composto nel modo seguente:

Piano Primo: ingresso-pranzo-cottura, un soggiorno, 1 camera, 1 bagno.

L'appartamento non ha poggioli o terrazzi e la sua copertura è con travi in legno con altezza variabile.

Parte dell'edificio è recintato mentre la restante parte si affaccia che su via Olmo, non è recintata.



L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- L'appartamento, ha impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia posta all'interno, con scaldasalviette nel bagno e con pannelli solari per acqua sanitaria.
- i serramenti esterni, bianchi senza oscuri
- i serramenti interni recenti in legno,
- i pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle recenti,
- complessivamente, tutta l'impiantistica si ritiene sia recente, quanto l'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'unità A, riguardo allo stato urbanistico e di manutenzione, ha le seguenti criticità:

- A**; i lucernari segnati in planimetrie catastali e di progetto, nello stato di fatto non esistono
- B**; le finestre non hanno oscuri, come invece previsti da prospetti di progetto,
- C**; le altezze della copertura non sono perfettamente corrispondenti tra lo stato di fatto e ciò che viene indicato nelle planimetrie catastali e le sezioni di progetto concessionato,
- D**; nello stato di fatto, la zona cottura non è posta nel punto indicato dalle planimetrie catastali e di progetto, e al suo posto, è stata ricavata una nicchia ad uso ripostiglio-dispensa,
- E**; in generale, mancano alcune opere di finitura.
- F**; in più punti dell'appartamento, alle pareti, vi sono episodi di muffa-condensa.
- G**; nell'area scoperta censita con sub. 18, vi è una promiscuità di passaggio di persone e automobili, a causa dell'uso comune del cortile da parte delle 4 unità pignorate e per la presenza dei 2 posti auto.

Inoltre al piano terra, nel vano scale censito con sub.11, sono presenti gli impianti tecnologici degli appartamenti sub. 12, e sub. 13 al piano primo.

Complessivamente l'unità immobiliare, si presenta in discrete condizioni, ma lo scrivente stimatore precisa che, durante il sopralluogo, l'immobile era pieno di cose e mobilio, tale per cui, è stato difficile visionare nel dettaglio tutti gli ambienti.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9



N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	12	A/3	2	3,5 vani	Tot. 68 mq Escl Aree 68 mq	€ 271,14

Indirizzo: Via Olmo, Piano Primo

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

CONFINI:

L'appartamento identificato con il sub. 12, confina;

-a Nord-Est e Nord-Ovest con pareti esterne, a Sud-Est con sub 14, a Sud-Ovest con sub 13 e vano scale. Al piano inferiore con il sub. 10.

UNITA' B

Unità B; (appartamento al piano primo orientato a Sud-Est e Sud-Ovest)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 13, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Tribano (PD) in via Olmo, 75B, fuori dal centro del paese, in una palazzina composta da 4 unità abitative (di cui 3 oggetto di pignoramento e una unità al piano terra, di terzi e non oggetto di pignoramento) e 1 unità commerciale.

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento posto al piano primo ed ultimo, il quale non ha cantina, né garage e né posto auto abbinato.

Per raggiungere l'appartamento, si deve attraversare il sub. 18, cortile comune ad altre unità, e poi tramite una scala interna comune ad un'altra unità, si arriva al piano primo, in cui vi è l'accesso all'appartamento.



In base allo stato concessionato e accatastato, l'appartamento risulta composto nel modo seguente:

Piano Primo: ingresso-soggiorno-cottura, 2 camere, 1 bagno.

L'appartamento non ha poggioli o terrazzi e la sua copertura è con travi in legno con altezza variabile.

Parte dell'edificio è recintato mentre la restante parte su via Olmo, non è recintata.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-L'appartamento, ha impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia posta all'interno, e con pannelli solari per acqua sanitaria.

-i serramenti esterni, bianchi senza oscuri

-i serramenti interni recenti in legno,

-i pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle recenti,

-complessivamente, tutta l'impiantistica si ritiene sia recente, quanto l'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'unità B, riguardo allo stato urbanistico e di manutenzione, ha le seguenti criticità:

-A; le finestre non hanno oscuri, come invece previsti da prospetti di progetto,

-B; le altezze della copertura non sono perfettamente corrispondenti tra lo stato di fatto e ciò che viene indicato nelle planimetrie catastali e le sezioni di progetto concessionato,

-C; in generale, mancano alcune opere di finitura.

-D; nell'area scoperta censita con sub. 18, vi è una promiscuità di passaggio di persone e automobili, a causa dell'uso comune del cortile da parte delle 4 unità pignorate e dalla presenza dei 2 posti auto.

Inoltre al piano terra nel vano scale censito con sub.11, sono presenti gli impianti tecnologici degli appartamenti sub. 12, e sub. 13 al piano primo.

Complessivamente l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni, ma lo scrivente stimatore precisa che, durante il sopralluogo, l'immobile era pieno di cose e mobilio, tale per cui, è stato difficile visionare nel dettaglio tutti gli ambienti.



a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	13	A/3	2	3,5 vani	Tot. 67 mq Escl Aree 68 mq	€ 271,14

Indirizzo: Via Olmo, Piano Primo

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

CONFINI:

L'appartamento identificato con il sub. 13, confina;

-a Nord-Est con parte sub.12, parte sub. 14 e vano scale, a Sud-Est, Sud-Ovest, Ovest con pareti esterne a Nord-Ovest con sub.12. Al piano inferiore con parte del sub. 10 e sub. 15.

UNITA' C

Unità C; (appartamento al piano terra e piano primo orientato a Sud-Est)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 14, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Tribano (PD) in via Olmo, 77, fuori dal centro del paese, in una palazzina composta da 4 unità abitative (di cui 3 oggetto di pignoramento e una unità al piano terra, di terzi e non oggetto di pignoramento) e 1 unità commerciale.



L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento sviluppato su due livelli, piano terra e primo, il quale non ha cantina, né garage e né posto auto abbinato.

Per raggiungere l'appartamento, si deve attraversare il sub. 18, cortile comune ad altre unità, e poi al piano terra, vi è l'accesso all'appartamento.

In base allo stato concessionato e accatastato, l'appartamento risulta composto nel modo seguente:

Piano Terra, ingresso-soggiorno-cottura, 1 bagno,

Primo: 1 camera, 1 bagno, 1 ripostiglio.

L'appartamento non ha poggiali o terrazzi, il solaio che divide piano terra e piano primo, ha le travi in legno, anche la copertura del piano primo, ha solaio in legno ma con altezza variabile.

Parte dell'edificio è recintato mentre la restante parte si affaccia che su via Olmo, non è recintata.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-L'appartamento, ha impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia posta all'interno, e con pannelli solari per acqua sanitaria.

-i serramenti esterni, bianchi con oscuri, tranne nella porta finestra al piano terra,

-i serramenti interni recenti in legno chiaro,

-i pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle recenti,

-complessivamente, tutta l'impiantistica si ritiene sia recente, quanto l'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

L'unità C, riguardo allo stato urbanistico e di manutenzione, ha le seguenti criticità:

-**A**; i lucernari segnati in planimetrie catastali e di progetto, nello stato di fatto non esistono

-**B**; le altezze della copertura non sono perfettamente corrispondenti tra lo stato di fatto e ciò che viene indicato nelle planimetrie catastali e le sezioni di progetto concessionato,

-**C**; nel retro del fabbricato è stato ricavato un piccolo manufatto non concessionato e non accatastato utilizzato come cantina-ripostiglio esterno,

-**D**; nell'area scoperta censita con sub. 18, vi è una promiscuità di passaggio di persone e automobili, a causa dell'uso comune del cortile da parte delle 4 unità pignorate e dalla presenza dei 2 posti auto.



Complessivamente l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni, ma lo scrivente stimatore precisa che, durante il sopralluogo, l'immobile era pieno di cose e mobilio, tale per cui, è stato difficile visionare nel dettaglio tutti gli ambienti.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	14	A/3	2	4,5 vani	Tot. 92 mq Escl Aree 92 mq	€ 348,61

Indirizzo: Via Olmo, Piano Terra e Primo

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

CONFINI:

L'appartamento identificato con il sub. 14, confina;

-a Nord-Est e Sud-Est, con parete esterna, a Sud-Ovest con vano scale e al piano terra con parte sub. 15 e al piano primo con parte sub. 13, a Nord-Ovest al piano terra con parte vano scale e parte sub. 10, al piano primo, con parte vano scale e parte sub 12.



UNITA' D

Unità D; (Negozio al piano terra, orientato a Sud-Est e Sud-Ovest)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 15, cat. C/1, Negozio

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Tribano (PD) in via Olmo, 73, fuori dal centro del paese, in una palazzina composta da 4 unità abitative (di cui 3 oggetto di pignoramento e una unità al piano terra, di terzi e non oggetto di pignoramento) e 1 unità commerciale.

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio sviluppato al piano terra, il quale non ha cantina, né garage e né posto auto abbinato.

Il negozio ha accesso diretto dalla strada via Olmo, ma ha anche le parti comuni del sub.18.

In base allo stato concessionato e accatastato, il negozio, risulta composto nel modo seguente:

Piano Terra, ha un unico ambiente con antibagno e bagno.

Il solaio tra piano terra e piano primo, è con travi in legno.

Parte dell'edificio è recintato mentre la restante parte si affaccia che su via Olmo, non è recintata.

Durante il sopralluogo, l'immobile non risultava finito, in quanto, mancavano alcune opere, quali;

-il completamento degli impianti elettrici-idraulici, con l'installazione dell'impianto tecnologico, i sanitari, le porte interne, e le diverse opere di finitura.

L'unità immobiliare ha le seguenti criticità:

-**A**; è necessario completare tutte le opere di impiantistica, idrico-sanitaria e le opere di finitura.

-**B**; nell'area scoperta censita con sub. 18, vi è una promiscuità di passaggio di persone e automobili, a causa dell'uso comune del cortile da parte delle 4 unità pignorate e dalla presenza dei 2 posti auto.



a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	15	C/1	3	26,00 mq	Tot. 34 mq	€ 281,99

Indirizzo: Via Olmo, Piano Terra

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

CONFINI:

Il negozio identificato con il sub. 15, confina;

-a Nord-Ovest con vano scale e parte sub. 10, a Nord con sub. 11 vano scale, a Sud-Est e Sud-Ovest con parete esterna, a al piano primo, vi è il sub. 13.



UNITA' E

Unità E; (posto auto all'interno del cortile)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 16, cat. C/6, Rimesse/Autorimesse

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	16	C/6	1	13,00 mq	Tot. 13 mq	€ 15,44

Indirizzo: Via Olmo, Piano Terra

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

Il Posto auto Sub. 16, si trova all'interno del cortile identificato con sub 18



UNITA' F

Unità F; (posto auto all'interno del cortile)

Comune di Tribano (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 17, cat. C/6, Rimesse/Autorimesse

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 5/9
2			Proprietà per 4/9

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		16	63	17	C/6	1	13,00 mq	Tot. 13 mq	€ 15,44

Indirizzo: Via Olmo, Piano Terra

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Tribano (PD) (codice: L414) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	16	63	Ente Urbano	02 68

Il Posto auto Sub. 17, si trova all'interno del cortile identificato con sub 18.

(Si vedano allegati da 1 a 17a)



b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, ma con alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto, come descritto ai punti precedenti..

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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 della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che il compendio immobiliare pignorato;

- Unità A; l'unità immobiliare è libera da persone ma non da cose,
- Unità B; l'unità immobiliare è occupata da uno degli esecutati e famiglia,
- Unità C; l'unità immobiliare è occupata da uno degli esecutati e famiglia,
- Unità D; l'unità immobiliare è libera, ma incompleta.
- Unità E; è occupata da uno degli esecutati e famiglia,
- Unità F; è occupata da uno degli esecutati e famiglia.

d)l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Durante il sopralluogo al compendio immobiliare pignorato, gli esecutati hanno riferito allo scrivente stimatore che non vi sono spese condominiali.

Il cortile è comune a tutte le unità pignorate.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a _____ e che riguardano i beni oggetto di pignoramento fino alla data 07.09.2022, sono le seguenti:

Trascrizione

*** 42490-23757 del 06.11.2009**, in cui con atto decreto di trasferimento di immobili n. 446 del 07.10.2009, si trasferisce a favore di _____ e contro _____, la

quota pari a 1/9 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Comune di Tribano (PD);

Catasto Fabbricati; Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 1, 2, 3, 4.

Catasto Terreni; Foglio n. 16, part. n. 63 Ente Urbano ha 00 are 02 ca 68

Trascrizione

***21736-12835 del 04.06.2010**, in cui con atto notarile del notaio Giuseppe Ponzi del 13.05.2010 rep. 140988/22313, in cui con atto di compravendita a favore di

per quota di proprietà pari a 8/27, _____ per quota di 8/27,

per quota di 8/27, e contro _____ per quota di 1/9, _____ per

quota di 1/9, _____ per quota di 6/9, per i seguenti beni immobili;

Comune di Tribano (PD);

Catasto Fabbricati; Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 1, 9, 5.

(da cui derivano poi, parte dei sub. oggetto di pignoramento)



Iscrizione

***31542-6541 del 04.08.2011**, in cui con atto notarile del notaio Giuseppe Ponzi del 29.07.2011, rep. 144492/24433, in cui con atto del notaio Giuseppe Ponzi si iscrive ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di
e contro _____ per quota di proprietà pari a 11/27,
per quota di 8/27, _____ per quota di 8/27, per i seguenti beni immobili;
Comune di Tribano (PD);
Catasto Fabbricati; Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 1, 9, 5.
(da cui derivano poi, parte dei sub. oggetto di pignoramento)

Trascrizione

***15278-10040 del 23.04.2018**, in cui con atto notarile del notaio Giuseppe Ponzi del 28.03.2018 rep. 158638/32901, in cui con atto di compravendita a favore di
per quota di proprietà pari a 4/27, _____ per quota di 4/27, e contro
per quota di 8/27, per i seguenti beni immobili;
Comune di Tribano (PD);
Catasto Fabbricati; Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 1, 9, 5.
(da cui derivano poi, parte dei sub. oggetto di pignoramento)

Trascrizione

***55242-36705 del 23.12.2021**, in cui con atto giudiziario del 16.11.2021 rep. 5094/2021, si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di
_____ contro _____ per
quota di proprietà pari a 5/9, _____ per quota di 4/9, per i seguenti beni immobili;
Comune di Tribano (PD);
Catasto Fabbricati; Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.
(si vedano allegati n. 24-40)



f) la regolarità edilizia ed 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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di Costruire n. 34/2010 del 04.10.2011,

-Atto unilaterale d'obbligo di parcheggio del 15.09.2011, in cui i signori , si impegnano nei confronti del Comune di Tribano a vincolare in modo durevole i parcheggi privati ad uso pubblico e servizio dell'attività ai fini del soddisfacimento degli standard richiesti a servizio dell'attività.

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 0004915 del 02.09.2014 in cui la SCIA in Sanatoria è stata redatta principalmente per modifiche interne con lo spostamento di muri divisorii, la modifica delle scale e delle fonometrie esterne.

Lo stimatore precisa, che per tutto il compendio immobiliare pignorato, manca il certificato di agibilità.

(si vedano allegati n. 18-22)

Il terreno in cui è presente l'immobile oggetto di perizia, insiste in un'area, accatastata **Comune di Tribano (PD) Foglio n. 16 Part. n. 63,**

in cui il responsabile dell'area tecnica del Comune certifica quanto segue;

Il fondo descritto al Catasto Terreni nel Comune censuario di Tribano al foglio 16 mappale 63;

- è compreso in zona classificata in parte B/1 – Zona Residenziale del centro abitato di tipo intensivo nella Tavola 1c del Piano degli Interventi adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30-09-2020 per l'adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio, e approvato con deliberazione di C.C. n. 7 del 07-07-2015; la potenzialità edificatoria è regolamentata dagli artt. N. 12 (Zone omogenea B) delle Norme Tecniche di attuazione del Piano degli Interventi con perimetrazione centro storico.

- è in parte classificato nell'elaborato 1 “Carta dei Vincoli ” del PAT Comunale approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n 4 del 13/01/2014 e pubblicato nel BUR n.16 del 07/02/2014 come “viabilità-fascia di rispetto” regolamentata dall'art 25 delle NTA del PAT e confermate nell'elaborato 2a del Piano degli Interventi, adottato con deliberazione di C.C. n 43 del 28/10/2014 e approvato con deliberazione di C.C. n. 7 del 07-07-2015, come "Area di rispetto stradale", regolata dall'art. 37 delle N.T.A. afferenti al P.I.



- è individuato nell'elaborato 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T. per la Compatibilità Geologica in parte come area "idonea alla trasformazione edificatoria, Piazza Martiri della Libertà 6, 35020 Tribano - C.F./P.IVA - Cod. Univoco -
Tel. regolamentata delle N.T.A. allegate al P.A.T. approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n 4 del 13/01/2014 e pubblicato nel BUR n 16 del 07/02/2014 e confermate dal P.I. approvato all'art. 53 e 54 delle relative N.T.A.;

- è individuato nell'elaborato 4 "Carta delle trasformabilità" del P.A.T. quale compreso nell' ATO 2.2 "Agro – rurale " regolamenta dall'art 35 delle N.T.A. allegate al P.A.T. approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n 4 del 13/01/2014 e pubblicato nel BUR n 16 del 07/02/2014 e confermato nella Tavola 1c dal Piano degli Interventi adottato con deliberazione di C.C. n 43 del 28/10/2014 e approvato con deliberazione di C.C. n. 7 del 07-07-2015; su un contesto di urbanizzazione consolidata residenziale regolata dall'art. 36 delle N.T.A.

(vedasi allegato n. 23)

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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari a **5/9** dell'esecutato signor e per i restanti **4/9** dell'esecutato signor
Non vi sono diritti di comproprietà con soggetti estranei.

Come si evince dall'atto di provenienza, sono comprese anche le parti comuni del fabbricato, ivi compresa l'area coperta sopra descritta, la copertura, le strutture portanti, i muri divisorii, e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

L'ufficio anagrafe del Comune di Tribano (PD), ha comunicato allo scrivente stimatore, che entrambi gli esecutati sono celibi. (allegati n. 41-42)

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente stimatore, durante il sopralluogo, vi sono delle opere difformi da quanto è stato concesso ed in parte anche da quanto è stato accertato.

Per dette difformità, lo scrivente CTU, ha avuto un incontro con i tecnici del Comune di Tribano (PD) da cui è risultato che;

- le altezze del piano copertura non sono perfettamente corrispondenti tra lo stato di fatto e ciò che viene indicato nelle planimetrie catastali e le sezioni di progetto concesso,
- i lucernari segnati in planimetrie catastali e di progetto, nello stato di fatto non esistono
- molte finestre non hanno oscuri, come invece previsti da prospetti di progetto,
- deve essere demolito il manufatto uso ripostiglio esterno nel retro del fabbricato,
- inoltre, i soli 2 posti auto esistenti, non sono sufficienti per le 4 unità immobiliari presenti, in quanto ad ogni unità deve corrispondere anche un posto auto.

Tenendo conto infine;

- che per l'intero compendio immobiliare pignorato, non è presente il certificato di agibilità
- e che per ottenerlo, in base alle normative vigenti, tra le condizioni essenziali, è necessario che ogni unità immobiliare, abbia il proprio posto auto,

- considerando che all'interno del cortile del fabbricato, vi sono solo 2 posti auto e che data la sua esigua superficie, non è possibile realizzarne altri, allora;

per regolarizzare l'intero compendio immobiliare, si dovranno effettuare tutti gli interventi edilizi necessari, per ridurre le attuali 4 unità, a non più di 2 unità, in modo tale, che ad ogni unità, si possa attribuire un posto auto.

I costi per dette opere sono variabili, in quanto dipendono dal tipo di intervento dalle tecnologie che si utilizzano, dai materiali che si impiegano, e dalle soluzioni progettuali che si intendono adottare.

Infine, si deve considerare l'attuale periodo storico, per il quale, stante il rincaro continuo dei prezzi dei materiali edilizi e delle operazioni edili, secondo lo scrivente stimatore, risulta difficile quantificare con precisione la spesa per l'intervento.

Lo scrivente stimatore precisa inoltre, che il futuro aggiudicatario deve tener conto anche dell'ulteriore condizione;

-il piano copertura con travi in legno, copre tutto il fabbricato e che l'edificio comprende anche, un appartamento al piano terra non oggetto di pignoramento e di terzi.



i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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 praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi 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.

Il compendio immobiliare, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
- della zona in cui si trova,
- la mancanza di garage, e della demolizione del manufatto uso ripostiglio nel retro edificio,
- considerando anche i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2022 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Infine, tenendo conto di quanto scritto ai punti precedenti, e cioè che per ottenere il certificato di agibilità, è necessario intervenire sul fabbricato, in modo tale da ridurre da 4 unità a non più di 2 unità immobiliari, per il calcolo della superficie commerciale, del compendio immobiliare, lo scrivente stimatore ha considerato la superficie complessiva occupata dalle attuali unità, comprensiva anche dal vano scale e corridoio d'ingresso.



Unità A, B, C, D, E, F.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Superficie occupata al piano terra	107,91 mq	1,00	107,91 mq
Superficie occupata al piano primo	190,59 mq	1,00	190,59 mq
Superficie occupata dai due posti auto	26,00 mq	0,50	13,00 mq
Mq Commerciali totali circa			311,50 Mq

Pertanto la stima risulta:

$$311,50 \text{ mq} \times \text{€ } 930,00 \text{ a mq} = \text{€ } 289.695,00$$

Arrotondato a € 290.000,00

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali, alle metodologie impiegate e alle scelte progettuali che si adottano, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili.

Pertanto in base alle seguente tabella:

Lo scrivente stimatore, decurta per gli interventi edilizi necessari, col fine di ridurre le 4 unità a non più di 2 unità ed ottenere il certificato di agibilità in base alle normative vigenti, oltre alle spese necessarie per adeguare la copertura alle altezze definite in progetto, comprensiva anche dei lucernari mancanti, una somma forfettaria pari al 50%	-€ 145.000,00
--	---------------

Con le precedenti decurtazioni si ottiene quindi un valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, pari a € 145.000,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 145.000,00	-€ 21.750,00
---	--------------

Perciò il valore di stima per l'intero compendio immobiliare pignorato, è di € 123.250,00 arrotondato pari a:

€ 123.000,00

Padova, 20.10.2022

Lo stimatore arch Christian Zampollo

