

Dott. Agr. Caprera Paolo

PADOVA P. Iva 01283920286
Vicolo Mazzini 1 bis
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344
Via Gibuti 4
t/fax 049/6897474 cell. 338/7581536
email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====
Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento riunito

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

contro

Fascicolo n° 92/19 R.G.E. riunito al 273/23 R.G.E.

G.E. dott. G. Amenduni

=====
L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott. Amenduni, ha disposto che il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio nel procedimento in oggetto, effettui integrazione della perizia depositata con la stima dei beni pignorati con la procedura n°273/23.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha provveduto a confrontarsi con il custode nominato a riguardo del complessivo sopralluogo dei beni oggetto della presente esecuzione riunita (lotto 2 della procedura n° 92/19 oltre ai beni di cui alla procedura n° 273/23);
- ha rinnovato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia



del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ufficio Tecnico – Ed. Privata del Comune di Anguillara Veneta), utilizzando per il confronto tutto il materiale tecnico già in carico alla procedura;

- ha nuovamente reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato all'attualità dell'intero compendio immobiliare oggetto del procedimento riunito.

1) ACCERTAMENTI

In base agli atti giudiziari (Atti di pignoramento, verbali di pignoramento trascritti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova -, e successive Istanze di vendita), i beni oggetto del presente procedimento riunito di espropriazione forzata sono i seguenti:

Comune di Anguillara Veneta (Pd)

- In ditta

- per la

proprietà di ½ ciascuno

C.T. - Fg. 15

- **map. 1626 sub 5**

C.F. - Fg. 15

- **map. 1626 sub1/sub2 graffati tra loro cat. A/3 P.T.-1 vani 6 Via Giara 24**

- **map. 1626 sub3 cat. A/3 P.T.-1 vani 6 Via Giara 24**

- **map. 1626 sub4 cat. C/6 P.T. mq. 11 Via Giara 24**

- **map. 1626 sub5 cat. C/6 P.T. mq. 15 Via Giara 24**

1.a. Catastali



Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Padova hanno evidenziato la seguente situazione:

- **Le unità immobiliari sopra descritte risultano allineate rispetto a quanto presente negli atti catastali; vi è, quindi, corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento del procedimento riunito, con le risultanze catastali e lo stato di fatto (fatta salva la mancanza di indicazione del lotto di terreno al C.T. sottostante i fabbricati).**

DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Comune di Anguillara Veneta (Pd)

In ditta _____ - proprietà per

1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

C.T. - Fg. 15

- map. 1626 Ente Urbano ha. 0.05.14

C.F. - Fg. 15

- map. 1626 sub1 cat. A/3 cl. 2 vani 7 P.T.-1 Via Giara 24 – graffato

con map. 1626 sub2 -

- map. 1626 sub3 cat. A/3 cl. 2 vani 6 P.T.-1 Via Giara 24

- map. 1626 sub4 cat. C/6 cl. 1 mq. 11 P.T. Via Giara 24

- map. 1626 sub5 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 P.T. Via Giara 24

Il mappale di terreno sopra indicato quale "Ente Urbano" costituisce area condominiale, nonché di sedime e pertinenza dei fabbricati oggetto di stima.

I 2 garages sopra riportati non risultano inseriti nella mappa catastale.

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

I seguenti beni sono così pervenuti in proprietà alla ditta

- Fg. 15 mapp. 1626 sub3 – 1626 sub5 – 1626 sub1 graffato con map. 1626 sub2 - 1626 sub4

- in parte per atto di compravendita Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 06/04/81 Rep. n° 14924, trascritto a Padova il 06/05/81 ai n° 8108/6866 a favore degli esecutandi in regime di comunione legale; danti causa

- in parte per atto di donazione Notaio Federico Magliulo di Conselve del 18/09/92 Rep. n° 1042, trascritto a Padova il 29/09/92 ai n° 22497/15303 a favore degli esecutandi in regime di comunione legale;

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

- **15/04/19 n° 14912/9467** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova del 26/02/19 Rep. n° 959, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova, a favore di _____, riguardante tutti i beni oggetto della presente esecuzione
- **12/09/23 n° 33175/23610** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova del 11/08/23 Rep. n° 4840, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova, a favore di _____



, riguardante tutti i beni oggetto dell'esecuzione n°
273/2023 riunita alla 92/2019

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

Iscrizioni

- **16/11/05 n° 54982/14874** – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Pietro Castellani di Rovigo del 18/10/05 Rep. 61239/6769, a favore di _____
a carico di _____ i per la quota di 1/3 dei beni di cui al Fg. 15 mapp. 250 graffato con map. 251 sub1 e 251 sub2 ed a carico _____ i per la quota di 1/3 dei beni di cui al Fg. 15 mapp. 250 graffato con map. 251 sub1 e 251 sub2 e per la quota di 1/2 ciascuno a carico di _____ per i beni di cui al Fg. 15 mapp. 407sub3 e 407 (ora map. 1626), per totali €. 260.000,00, di cui capitale €. 130.000,00, per la durata di anni 20

1.d. Accertamenti urbanistici

Le rinnovate indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di **Anguillara Veneta** hanno permesso di confermare/ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la:

- Destinazione urbanistica dei beni:

C.T. - Fg. 15 mapp. 1626

In base ai vigenti strumenti urbanistici (P.A.T. e P.R.G./nuovo P.I.), l'area di sedime e pertinenza degli immobili oggetto di esecuzione ricade:

- **Zona residenziale C1**, Consolidato residenziale **interessato dal Vincolo Paesaggistico D. Lgs n° 42/04** (artt. 9 lett. b e 28 delle N.T.A. del P.R.G. e



8-12-24-32 delle Norme Tecniche del P.A.T.); per quanto riguarda il nuovo P.I. adottato, ricade in **Zona residenziale C1 soggetta a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ed a fasce di rispetto fluviali (artt. 24-47-54 delle N.T.O.)**

- Regolarità amministrativa dei fabbricati

Fg. 15 mapp. 1626 sub3 – 1626 sub5 - 1626 sub1 graffato con map. 1626 sub2 - 1626 sub4

- **Il fabbricato residenziale, comprendente le 2 unità abitative, risulta attualmente in regola dal punto di vista amministrativo, essendo stato edificato ante 01/09/67, fatta eccezione il P.2 dell'unità immobiliare che è stata oggetto della Concessione in sanatoria n° 7305/89 (mapp. 1626 sub1 graffato sub2)**

- **I 2 manufatti posti nell'area cortilizia, in sede separata dal fabbricato residenziale, risultano regolari dal punto di vista amministrativo, essendo stati oggetto di:**

- **Concessione in sanatoria n° 7305/89**, rilasciata il 20/10/89 al

, riguardante la nuova costruzione di un garage e del P.2 del fabbricato esistente agli ex-mapp. 1213-1214 (**mapp. 1626 sub1 graffato sub2 e 1626 sub4**)

- **Concessione in sanatoria n° 80/89**, rilasciata il 27/12/88

riguardante la nuova costruzione di un garage in lamiera (**map. 1626 sub5**)

- Occorre ribadire che non è presente agli atti comunali alcun **Certificato di Abitabilità/Agibilità sia per le 2 unità residenziali del fabbricato**



(sub1/sub2 e sub3), che per i garages (sub4 e sub5); necessiterà richiederlo al Comune di Anguillara V.ta, tramite predisposizione di apposita pratica amministrativa vertente al rilascio degli stessi.

Da segnalare che attualmente sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà con soggetti terzi.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Oggetto della presente esecuzione immobiliare in riunione sono i beni di cui al lotto 2 dell'originaria relazione d'Ufficio (il lotto 1 della relazione stessa è già oggetto di vendita all'asta), oltre ai nuovi beni pignorati.

I beni stimati dal sottoscritto nel gennaio 2020 (mapp. 1626 sub3 e 1626 sub5) entreranno a far parte del nuovo lotto 2 (riunito) aggiornato.

Le unità immobiliari (sub1 graffato sub2 – abitazione e sub4 - garage), presenti nella stessa area cortilizia, ed oggetto del nuovo pignoramento, ovvero del procedimento esecutivo n° 273/2023, entreranno a far parte del nuovo lotto 3 (riunito)

Pertanto:

Lotto n° 2 (riunito)

- In ditta

- proprietà

per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Comune di Anguillara Veneta (Pd)

C.T. - Fg. 15

- map. 1626 Ente Urbano

ha. 0.05.14

C.F. - Fg. 15



- map. 1626 sub3 cat. A/3 cl. 2 vani 6 P.T.-1 Via Giara 24
- map. 1626 sub5 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 P.T. Via Giara 24

Il mappale di terreno sopra indicato quale "Ente Urbano" (Fg. 15 map. 1626) costituisce area condominiale, nonché di sedime e pertinenza dei fabbricati oggetto di stima.

Il garage sopra riportato non risulta inserito nella mappa catastale.

Descrizione

Trattasi di compendio immobiliare costituito da porzione di fabbricato adibita ad uso abitazione di tipo civile (adiacente ad altra unità immobiliare attigua) oltre ad un garage in lamiera posto all'estremità Est dell'area cortilizia, il tutto con tipologia costruttiva tipica delle zone della Bassa Padovana.

L'area cortilizia è da considerarsi comune a tutte e 4 le unità immobiliari, ovvero quelle oggetto del presente lotto 2 e quelle oggetto del lotto 3.

L'accesso comune a tutte le unità immobiliari avviene da via Giara n° 24 tramite ampio cancello metallico a 2 ante.

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (map. 1626 sub3)

La porzione di fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato e colorato di bianco, il tetto è in coppi e le grondaie in rame.

La stessa è stata oggetto di sistemazione degli interni oltre 20 anni addietro, ed è comunicante con l'unità di civile abitazione identificata al map. 1626 sub1 graffata con il map. 1626 sub2 **(necessita, quindi, effettuare un tamponamento della parte di parete del locale soggiorno, che permette tale**



interconnessione, tramite una pratica C.I.L.A. da presentare al Comune di Anguillara V.ta).

Il portone di ingresso (lato Sud-Ovest) è in legno e vetro con apertura nel locale ingresso, che presenta pavimento in piastrelle di ceramica, da cui diparte la scala con alzate in gres, ringhiera metallica e corrimano in legno, che conduce al primo piano; di seguito si apre il locale salotto che comunica tramite una porta con il soggiorno della stessa unità, quest'ultimo fornito di pavimento in parquet di legno plastificato. Il soggiorno risulta, inoltre, prospiciente all'ingresso dell'altra unità abitativa senza presentare una parete divisoria (probabilmente abbattuta nel tempo, a seguito dell'acquisizione di Chiggio Valerio di entrambe le unità).

La rimanente superficie al piano terra è occupata da un piccolo locale cucina ed un servizio igienico; il solaio del salotto/soggiorno è in travi di legno a vista. Il servizio igienico ha gli accessori essenziali quali wc, bidè e lavandino e tubazione per doccia, oltre a boiler per il riscaldamento dell'acqua.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite stufe a gas + boiler per l'acqua calda sanitaria (non è presente nessun locale caldaia).

L'impianto elettrico si presenta a norma di legge.

Nel complesso, il piano terra di tale unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo.

Salendo al piano superiore, oltre al vano scale, si trovano 2 camere da letto tra loro intercomunicanti, con pavimento in legno.

Al contrario del piano inferiore, lo stato manutentivo del piano superiore è piuttosto scarso.



- Garage entro l'area cortilizia (map, 1626 sub5)

Trattasi di piccola struttura in lamiera posta nel cortile lato Est, a ridosso del muro di confine con proprietà di terzi, e con apertura sul lato Sud.

Valutazione

Il sottoscritto, con l'occasione, ha aggiornato la valutazione del gennaio 2020 di questo lotto edificato, attingendo, oltre ai più recenti dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023), ed a quelli forniti da operatori, anche ai dati forniti da Astalegale.net a seguito di propria interrogazione.

L'intervallo di valori unitari riscontrato va da €.800/mq ad €.950/mq.

Calcolo della superficie commerciale lorda

La superficie commerciale lorda dei beni oggetto del presente lotto, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Piano terra	Locali interni	mq.	31,50 x 1,00	31.50
Piano primo	Locali interni	mq.	26.30 x 1,00	26.30
Garage		mq.	15.00 x 0,50	<u>7.50</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>			mq.	65,30

Per i beni in esame, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno, comunque, adottare i valori medio-bassi dell'intervallo sopracitato, sia per il perdurante ristagno del mercato immobiliare, che per lo stato manutentivo complessivo delle strutture; il valore unitario indicato (€. 870,00/mq.) deve poi essere abbattuto con specifico coefficiente, che tiene conto dell'età degli immobili e del loro stato di manutenzione.



Pertanto, il valore del lotto 2 risulta pari a:

Abitazione + garage (oltre all'area cortilizia condominiale)

€. (870,00 x 65,30 mq. x 0,80) =	€.	45.449,00
- Valore della porzione di fabbricato e garage	€.	45.449,00
Valore complessivo del lotto	€.	45.449,00
Detrazione per inserimento in mappa del garage “	1.500,00	
1/2 Detrazione per pratica C.I.L.A. per tamp. parete “	1.250,00	
- <u>Valore di mercato del compendio</u> (lotto n° 2)	€.	42.699,00

(Diconsi Euro Quarantaduemilaseicentonovantanove//00).

- Valore del bene per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il compendio soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al suo valore di mercato stimato.

Pertanto:

€. 42.699,00 x - 15% =	€.	36.294,00
- Valore del compendio per vendita forzata =	€.	36.294,00

(Diconsi Euro Trentaseimiladuecentonovantaquattro//00).

Lotto n° 3 (riunito)

- In ditta _____ - proprietà

per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Comune di Anguillara Veneta (Pd)

C.T. - Fg. 15

- map. 1626 Ente Urbano ha. 0.05.14

C.F. - Fg. 15



- map. 1626 sub1 cat. A/3 cl. 2 vani 7 P.T.-1 Via Giara 24 –

graffato con map. 1626 sub2 -

- map. 1626 sub4 cat. C/6 cl. 1 mq. 11 P.T. Via Giara 24

Il mappale di terreno sopra indicato quale “Ente Urbano” (Fg. 15 map. 1626) costituisce area condominiale, nonché di sedime e pertinenza dei fabbricati oggetto di stima.

Il garage sopra riportato non risulta inserito nella mappa catastale.

Descrizione

Trattasi di compendio immobiliare costituito da porzione di fabbricato adibita ad uso abitazione di tipo civile (adiacente ad altra unità immobiliare attigua) oltre ad un garage in lamiera con ingresso posto nel centro dell'area cortilizia, il tutto con tipologia costruttiva tipica delle zone della Bassa Padovana.

L'area cortilizia è da considerarsi comune a tutte e 4 le unità immobiliari, ovvero quelle oggetto del presente lotto 2 e quelle 2 oggetto del lotto 3.

L'accesso comune a tutte le unità immobiliari avviene da via Giara n° 24 tramite ampio cancello metallico a 2 ante.

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (map. 1626 sub1 graffato con map. 1626 sub2)

Anche tale porzione di fabbricato, come quella relativa al lotto 2 (map.1626 sub3) ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato e colorato di bianco; il tetto è in manto di coppi e le grondaie in rame.

Ristrutturata internamente circa 20 anni addietro, anch'essa è comunicante con l'unità di civile abitazione identificata al map. 1626 sub3 (**necessita, quindi,**



effettuare un tamponamento della parte di parete del locale di ingresso, che permette tale interconnessione, tramite una pratica C.I.L.A. da presentare al Comune di Anguillara V.ta).

Il portone di ingresso (sulla facciata centrale) è in legno e vetro con apertura nel locale ingresso che presenta un termosifone di forma allungata; dall'ingresso si diparte il soggiorno/sala da pranzo, pavimentata in gres, che si collega tramite disimpegno verso la parte retrostante del piano terra, ovvero cucina, bagno, cantina e vano scale. Il soggiorno appare travato a vista e con presenza di stufa per il riscaldamento dei locali al piano terra.

La cucina risulta direttamente collegata al disimpegno, senza la presenza di porte divisorie in legno, presenti invece in tutti gli altri locali dell'unità abitativa. Il bagno risulta piastrellato fino ad un'altezza di 2 m. circa, e sono presenti sanitari in discreto stato manutentivo, oltre ad un boiler per l'acqua calda sanitaria.

La cantina/deposito è in scarso stato manutentivo, vista anche la presenza di una finestra murata, dovuta alla presenza di un fabbricato costruito in aderenza all'unità immobiliare in esame.

Nel complesso, tuttavia, il piano terra dell'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite stufe a gas + boiler per l'acqua calda sanitaria (non è presente nessun locale caldaia).

Anche per tale unità l'impianto elettrico si presenta a norma di legge.



Salendo al piano superiore, oltre al vano scale, si trova un'ampia soffitta con vecchie travature a vista, e sono presenti altre 2 camere da letto, divise da un disimpegno che dà su un poggiolo presente al centro della facciata, .

Al contrario del piano inferiore, lo stato manutentivo del piano superiore è piuttosto scarso.

- Garage entro l'area cortilizia (map, 1626 sub5)

Trattasi di piccola struttura in lamiera posta nella zona centrale del cortile, e con apertura sul lato Est.

Valutazione

Anche per la valutazione complessiva di questo lotto edificato, il sottoscritto ha attinto, oltre ai più recenti dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023), ed a quelli forniti da operatori, anche ai dati forniti da Astalegale.net a seguito di propria interrogazione.

L'intervallo di valori unitari riscontrato va da €.800/mq ad €.950/mq.

Calcolo della superficie commerciale lorda

La superficie commerciale lorda dei beni oggetto del presente lotto, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Piano terra	Locali interni	mq.	69,50 x 1,00	69.50
Piano primo	Locali interni	mq.	58,50 x 1,00	58.50
Garage		mq.	12,60 x 0,50	<u>6.30</u>
			<i>Totale superficie commerciale lorda</i>	mq. 134,30

Per i beni in esame, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno, comunque, adottare i valori medio-bassi



dell'intervallo sopracitato, sia per il perdurante ristagno del mercato immobiliare, che per lo stato manutentivo complessivo delle strutture; il valore unitario indicato (€ 870,00/mq.) deve poi essere abbattuto con specifico coefficiente, che tiene conto dell'età degli immobili e del loro stato di manutenzione.

Pertanto, il valore del lotto 3 risulta pari a:

Abitazione + garage ed area cortilizia di pertinenza

€ (870,00. x 134,30 mq. x 0,90) = € 105.157,00

- Valore della porzione di fabbricato, garage e pert. € 105.157,00

Valore complessivo del compendio € 105.157,00

Detrazione per inserimento in mappa del garage “ 1.500,00

1/2 Detrazione per pratica C.I.L.A. per tamp. parete “ 1.250,00

- Valore di mercato del compendio (lotto n° 3) € 102.407,00

(Diconsi Euro Centoduemilaquattrocentosette//00).

- Valore del bene per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il compendio soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al suo valore di mercato stimato.

Pertanto:

€ 102.407,00 x - 15% = € 87.046,00

- Valore del compendio per vendita forzata = € 87.046,00

(Diconsi Euro Ottantasettemilaquarantasei//00).

=====



Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 06 novembre 2023

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto mappa
- Visura Ente Urbano map. 1626
- Visura catastale attuale
- Certificato Destinazione Urbanistica (nuovo)
- Concessione Edilizia in Sanatoria garage in lamiera n° 80/89
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 7305/89
- Agenzia Entrate - Osservatorio immobiliare banca dati - Risultato
- Astalegale.net – Export comune di Anguillara Veneta
- Lotto n° 2 - Planimetrie catastali
- Lotto n° 2 - Servizio fotografico
- Lotto n° 3 - Planimetrie catastali
- Lotto n° 3 - Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotti riepilogativi

