

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Esecutorè: Dott.^{ssa} M. Sabino

Esecuzione immobiliare n° 338/2021 promossa da

[redacted] contro [redacted]

Il giorno 24.01.2022 il G.E., Dott.^{ssa} M. Sabino ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch.

Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura al Sig.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod fisc. [redacted]

per la quota intera di proprietà dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto

di pignoramento in via F. Filzi 17 a Bagnoli di Sopra (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- via F. Filzi, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 8,5 vani, RC 592,63 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 12.06.2015 in atti dal 12.06.2015 cancellazione sezione (n. 17/2015) – proviene per variazione territoriale dal foglio c/1*

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- via F. Filzi, piano T, cat. F/1 (area urbana), cons. 433 mq – *variazione toponomastica del 19.01.2016, pratica n. PD007237 in atti dal 19.01.2016 variazione toponomastica (n. 2675.1/2016)*

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- Ente urbano – sup. 220 mq – *Tipo mappale del 12.03.2003, pratica n. 146421 in atti dal 12.05.2003 (n. 7839.1/2003)*

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- Ente urbano – sup. 433 mq – *Tipo mappale del 14.07.2006, pratica n. PD0151641 in atti dal 14.07.2006 (n. 151641.1/2006)*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 16.04.2015 del Notaio

[redacted], rep n. [redacted] e n. [redacted] di racc., trascritto il 23.04.2015 ai nn. [redacted]



I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare e dalle sue pertinenze accessorie, facente parte di un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale, situato in un contesto residenziale urbano consolidato, centrale a circa 50 metri dal centro comunale della Frazione di San Siro di Bagnoli di Sopra, dove sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi necessari alla residenza.

Nello specifico gli immobili di cui trattasi sono rappresentati da una porzione di fabbricato bifamiliare e da uno scoperto pertinenziale esclusivo adibito a giardino.

L'ingresso pedonale e carraio sono posti direttamente sulla pubblica via F. Filzi.

Detto compendio immobiliare è composto al piano terreno da un ingresso, cucina, soggiorno e pranzo; in un ambiente adiacente addossato nella parte sud-ovest una cantina alla quale si accede attraverso una porta posta sulla parte sud del locale stesso tramite lo scoperto esclusivo (cortile). Tramite una scala interna che parte dal locale ingresso, si accede al piano primo composto da 3 camere da letto, un disimpegno, un antibagno e il bagno. Ne conclude la consistenza l'area scoperta di proprietà esclusiva adibita a giardino/cortile di circa 135 mq.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di mediocre qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta negli anni '60 e di successive manutenzioni. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **scarse**. Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato e la figlia. Il signor [redacted] risulta celibe.

Ai fini della determinazione delle prestazioni energetiche globali, l'immobile possiede le seguenti caratteristiche energetiche: la muratura di contorno, dello spessore totale di 28 cm è stata realizzata in laterizio; l'esposizione prevede pressoché 3 pareti di circa 8,50 metri esposte sui lati nord, ovest e sud; la parete a est è in aderenza ad altro fabbricato diversamente riscaldato. Il pavimento del piano terreno è strutturalmente realizzato presumibilmente con vespaio, il solaio del piano primo realizzato in legno con controsoffitto in arelle, dello spessore

di circa 20 cm, mentre il solaio di copertura (tetto a due falde) risulta non isolato. I serramenti esterni sono quelli stati sostituiti con elementi in legno e vetrocamera e oscuri esterni in legno.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia stufa (posta nel locale pranzo/soggiorno) alimentata a pellet, collegata agli elementi radianti metallici. nel locale bagno ricavato nella cantina al piano terreno si trova uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Bagnoli di Sopra si registrano i seguenti atti abilitativi:

- Licenza edilizia n. 419 del 12.05.1971 per la costruzione di magazzino agricolo rilasciata a nome di [redacted]
- Concessione edilizia in sanatoria n. [redacted] del 28.11.1995, prot. n. [redacted] per la sanatoria di costruzione di due ripostigli ed un ripostiglio-pollaio rilasciata a nome di Galuppo Francesco.
- Certificato di agibilità n. [redacted] del 28.11.1995 prot. n. [redacted]

Rispetto agli atti abilitativi si riscontrano alcune difformità dal punto di vista distributivo interno e forometrie esterne; al piano terreno: nel locale cantina (parte nord) è stato ricavato un locale bagno (cieco), la porta della cantina risulta di dimensione maggiore, è stata aperta (interna) una porta che mette in collegamento il locale cantina e pranzo; è stata demolita la tramezza di divisione tra locale pranzo e soggiorno realizzando un unico vano, la prima rampa della scala che collega il piano primo è stata realizzata a partire dal locale ingresso e non dalla cucina; al piano primo: la porta di collegamento tra le due camere più a sud è stata chiusa.

Il locale garage posto attualmente nel mappale 462 è da ritenersi abusivo e deve essere demolito/rimosso in quanto è stato computato e utilizzato ai fini volumetrici nella realizzazione del limitrofo fabbricato (mappale 463) con Permesso di Costruire n. 17/2004 e successive varianti rilasciate a nome di [redacted] (a cui [redacted] aveva venduto il terreno su cui è stato realizzato il nuovo fabbricato residenziale).

Il proprietario riferisce che il fabbricato, in seguito a un fortuale è stato oggetto di un



importante allagamento che ne ha determinato un cedimento delle fondazioni di cui se ne rilevano i danni dalle crepe presenti sulle murature perimetrali soprattutto tra le due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato e tra il locale cantina e il fabbricato a due piani. Si rilevano altresì, infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno e continuano ad ammalorare i fragili controsoffitti in arelle, per i quali il proprietario ha posto in atto alcune opere di presidio per metterli in sicurezza e prevenirne la caduta. Dette infiltrazioni hanno parzialmente danneggiato anche l'impianto elettrico del piano primo. L'unità immobiliare ha pertanto necessità di essere sottoposto a dei lavori manutentivi di salvaguardia della staticità (fondazioni) di impermeabilizzazione della copertura e di ripristino della funzionalità dell'impianto elettrico. Si ritiene che tali interventi manutentivi possano essere conglobati in complessivi **€ 16.500**.

Si ritiene, inoltre, che la spesa complessiva per la demolizione/rimozione del fabbricato accessorio, delle opere interne e forometriche e della pratica amministrativa per la sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, il nuovo necessario accatastamento, le oblazioni e altre spese varie, possa essere indicata in **€ 7.000**, oltre IVA e accessori di legge.

Il Comune di Bagnoli di Sopra è dotato di PRG adeguato al DGP n. 24 del 24.02.2011. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona agricola E2, l'immobile è classificato come edificio censito ai sensi dell'art. 10 della LR 24/85, dove valgono le norme di cui all'artt. 15 e 25 delle N.T.A. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato. Si veda inoltre il CDU rilasciato dal Comune di Bagnoli di Sopra, per quanto riguarda la destinazione del terreno di cui al mappale 462.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **450 €/mq**, per quanto riguarda i valori riferiti ai terreni si ritiene di riferirsi ad un

valore unitario di **15 €/mq**, sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO TERRENO					
Residenza	90,36	100	90,36	450	40.500
Scoperto esclusivo	135,00	5	6,75	450	3.000
PIANO PRIMO					
Residenza	74,82	100	74,82	450	33.500
Area agricola (mapp. 462)	433,00	100	433,00	15	6.500
TOTALE (arrotondato)			171,93		83.500
Costi da sostenere per effettuare i lavori di risanamento					16.500
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistica					7.000
SOMMANO					60.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					50.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **06.10.2021**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 06.10.2021, *Reg. Gen. n° [redacted] - Part. n° [redacted]*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 21.08.2021 rep n. [redacted]

a favore: [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

a carico: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- via F. Filzi, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 8,5 vani, RC 592,63



Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- via F. Filzi, piano T, cat. F/1 (area urbana), cons. 433 mq

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- Ente urbano – sup. 220 mq

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- Ente urbano – sup. 433 mq

Iscrizioni:

❖ Ipoteca volontaria, in data 23.04.2015 Reg. Gen. n° [redacted] – Part. n° [redacted], in seguito ad atto di concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio [redacted] di [redacted] in data 16.04.2015, rep. n° [redacted] e n° [redacted] di racc. per la somma totale di € 100.000 (capitale € 50.000), durata 20 anni.

a favore: [redacted] con sede in [redacted]

(Pd) cod. fisc. [redacted] con domicilio in via [redacted] a [redacted]

a carico: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] **per la quota di intera di proprietà**

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- via F. Filzi, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 8,5 vani, RC 592,63

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- via F. Filzi, piano T, cat. F/1 (area urbana), cons. 433 mq

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- Ente urbano – sup. 220 mq

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- Ente urbano – sup. 433 mq

❖ Ipoteca giudiziale, in data 15.06.2017 Reg. Gen. n° [redacted] – Part. n° [redacted], in seguito a decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 08.06.2017 rep. n° [redacted] - per la

somma totale di € 23.999,78 (capitale € 23.999,78).

a favore: [redacted] con sede in

[redacted] cod. fisc. [redacted]

a carico: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- Ente urbano – sup. 220 mq

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- Ente urbano – sup. 433 mq

Il C.T.U.

Padova, 16.02.2022

Arch. Luca Baldan

