

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa PAOLA ROSSI

E.I. N. 315/2022

(Prossima Udienza: 17/10/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

-
-
-
-

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 09/09/2022, cron. n. 4636/2022 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 21/11/2022 ai nn. 47559/32072.

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 21/12/2022, presentatosi davanti al cancelliere in data 29/12/2022, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 4
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 5
4-Premesse	pag. 6
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
6-LOTTO N. 1	pag. 8
6.1-Diritto venduto	pag. 8
6.2-Ditta intestata	pag. 8
6.3-Ubicazione	pag. 8
6.4-Qualità	pag. 8
6.5-Descrizione catastale	pag. 8
6.6-Confini	pag. 9
6.7-Descrizione del lotto	pag. 9
6.8-Occupazione	pag. 11
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 11
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 14
6.11-Certificazione Energetica	pag. 14
6.13-Provenienza	pag. 14
7-LOTTO N. 2	pag. 15
7.1-Diritto venduto	pag. 15
7.2-Ditta intestata	pag. 15
7.3-Ubicazione	pag. 15
7.4-Qualità	pag. 15
7.5-Descrizione catastale	pag. 15
7.6-Confini	pag. 16
7.7-Descrizione del lotto	pag. 16
7.8-Occupazione	pag. 18



7.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 18
7.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 21
7.11-Certificazione Energetica	pag. 22
7.12-Provenienza	pag. 22
8-Formalità pregiudizievoli	pag. 22
8.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 22
8.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 22
9-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 23
10-Documentazione allegata	pag. 26



1 -INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - riceveva copia degli atti di provenienza dei beni;
 - riceveva copia del contratto di locazione
 - eseguiva il sopralluogo previo appuntamento concordato con le parti, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 68 stampe;
 - chiedeva proroga regolarmente concessa;
 - effettuava colloquio con l'ufficio tecnico di Vigonza per informazioni sulla regolarizzazione degli immobili, previo appuntamento;
 - chiedeva certificati residenza e regime patrimoniale all'ufficio anagrafe comune di Vigonza;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis .. "i beni immobili qui di seguito descritti:

- beni di proprietà in comunione legale tra il sig. _____ e la sig.ra _____

per la quota di 1/1

COMUNE DI VIGONZA (PD) - N.C.E.U. - Fg. 4

mapp. 206 - sub 3 - cat. A/7 - vani 17 - Via Ampezzon n. 10 - p. T-1S

- beni di proprietà in comunione legale tra il sig. _____ e la sig.ra _____

per la quota di 1/1

COMUNE DI VIGONZA (PD) - N.C.E.U. - Fg. 4

mapp. 207 - sub 1 - cat. A/7 - vani 12 - Via Ampezzon n. 12 - p. T-1-2

mapp. 207 - sub 2 - cat. C/6 - mq 20- Via Ampezzon n. 12

- beni in comproprietà per la quota indivis di $\frac{1}{2}$ cadauno tra i sig.ri _____

e _____ (tra lori in comunione legale) ed i sig.ri _____

(a loro volta tra loro in comunione legale)

COMUNE DI VIGONZA (PD) - N.C.E.U. - Fg. 4

Mapp. 207 - sub 4 - cat. C/7 - mq 145 - via Ampezzon n. 12 - p. T

Con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

3-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI

BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON

RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova non sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I beni pertanto risultano univocamente identificati.

Si ritiene opportuno precisare che

- come intestati nelle visure catastali risultano essere solo _____ per _____



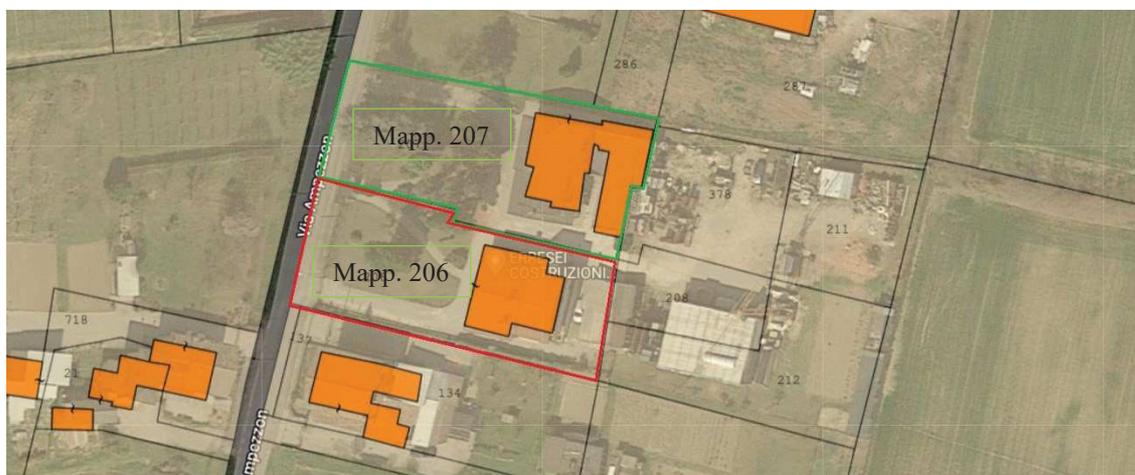
quanto di loro competenza;

- il sig. _____ risulta deceduto in data 17/02/2023 (vedi certificato di morte: all. n. 11);
- i sigg. _____ in comunione di beni al momento della compravendita dei beni in oggetto, ad oggi risultano essere in separazione dei beni per divorzio del 02/11/2022 (cfr. all. n. 25).

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Vigonza, sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

4-PREMESSE:

I beni di cui trattasi sono situati nel comune di Vigonza, frazione di Codiverno, zona agricola, via Ampezzon nn. 10-12, trattasi della piena proprietà di n. 2 fabbricati residenziali unifamiliari e una tettoia retrostante uno dei due fabbricati, il tutto edificato su terreno comune (mapp. 206-207).



Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso quanto segue che si ritiene necessario premettere, nonostante l'esattezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento:

- i due fabbricati residenziali unifamiliari indicati nell'atto di pignoramento (mapp. 206 sub. 3 e mapp. 207 subb. 1-2) risultano avere a livello catastale ognuno il proprio terreno di pertinenza, ma negli atti di provenienza di entrambi i lotti viene espressamente indicato



che "l'area scoperta di cui ai mappali 80 e 12 del Fg. 4, viene compravenduta per la quota indivisa di metà, area circostante cortilizia" (cfr. atti di provenienza: all. nn. 16 e 23). I mappali nn. 80 e 12 indicati ad oggi risultano soppressi e per fusione e frazionamento risultano essere gli attuali mapp. 206 e 207 del fg. 4 (vedi visure storiche e visure per nota: all. nn. 3);

- il fabbricato di cui al mapp. 207 sub. 4, tettoia, è infatti intestato in comproprietà ai sigg. in quanto edificato su terreno comune, lo stesso però dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Vigonza, non risulta essere mai stato autorizzato, e, tenuto conto della sua posizione e della destinazione urbanistica dell'area non può essere sanato, pertanto dovrà essere demolito e cancellato sia come unità catastale che il suo inserimento in mappa (come sarà meglio specificato nei successivi paragrafi "regolarità edilizia e catastale"), e quindi, non verrà considerato nella valutazione di stima se non come costo a carico di entrambi.

Per quanto sopra premesso, che verrà meglio descritto e precisato nel proseguo della relazione, si è ritenuto opportuno dividere in n. 2 Lotti con area esterna in comune; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di una villa di due piani fuori terra più piano interrato situato in via Ampezzon n. 10 con cortile in comune con il fabbricato di cui al lotto n. 2;

LOTTO N. 2: piena proprietà di una villa con autorimessa su due piani fuori terra situata in via Ampezzon n. 12 con cortile in comune con il fabbricato di cui al lotto n. 1.

Di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i due lotti.

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 13/12/2022, che è risultata completa.



6-LOTTO N. 1

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA INTESTATA:

all'acquisto del bene)

Si fa presente che il sig. _____ risulta deceduto in data 17/02/2023 (vedi certificato di morte: all. n. 11), ma non risulta ancora presentata alcuna denuncia di successione.

6.3-UBICAZIONE: Comune di Vigonza (PD), frazione di Codiverno, via Ampezzon n. 10.

6.4-QUALITÀ: villa su due piani fuori terra più seminterrato edificato su un terreno di pertinenza di mq 2.936 (mapp. nn. 206-207) in comune con il fabbricato di cui al lotto n. 2, stessa procedura.

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 4°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
206	3	via Ampezzon, 10	A/7	2	Vani 17	mq 329	T-1-S1	€ 2.194,94

(cfr. visura per soggetto, visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 6-7-8) fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 4°, mapp. 206 di are 13.55, Ente Urbano, e mapp. 207 di are 15.81 (cfr. estratto di mappa: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. n. 2).

I suddetti mappali derivano dagli originari mapp. nn. 80 e 12 su cui sono stati edificati i due fabbricati, per fusione e successivo frazionamento (cfr. visure storiche e per nota: all. n. 3)

Fa parte del lotto la quota indivisa per metà

- dell'area scoperta di cui ai mapp. 206 e 207, costituente cortile comune

- dell'unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 4°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
207	4	via Ampezzon, 12	C/7	U	m ² 145	m ² 132	T	€ 134,79

(cfr. visura storica per immobile all. n. 4 e planimetria catastale n. 5)

Inoltre, si fa presente che detti mappali sono gravati da servitù di fatto di passaggio per il terreno retrostante di cui ai mappali 212, 208, 378 e 211, di proprietà rispettivamente di



(mapp. 212 e 208) e (mapp. 378 e 211),

come indicato nell'atto di compravendita di detti terreni (cfr. all. n. 23).

6.6-CONFINI:

del mapp. 206 da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 207, 208, 212, 134, 137 stesso Comune e Foglio, via Ampezzon;

del mapp. 207 da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 13, 266, 378, 206, stesso Comune e Foglio, via Ampezzon;

dell'intero lotto da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 13, 266, 378, 208, 212, 134, 137 stesso Comune e Foglio, via Ampezzon

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷41.

Ubicazione del lotto: il lotto, è ubicato nel comune di Vigonza, località Codiverno, zona agricola a nord ovest del centro comunale, via Ampezzon 10.

Descrizione generale del lotto: fabbricato unifamiliare (villa) edificato su un terreno di pertinenza di mq 2936 in comune con altro fabbricato (lotto n. 2), con proprio accesso pedonale e carraio dalla strada (foto nn. 1-2).

L'area comune (foto nn. 3÷6) è in parte a verde con alberi di alto fusto e, nelle parti carrabili, in parte terreno battuto e ghiaia e in parte cemento; è recintata con muretto in calcestruzzo e ringhiera in acciaio su strada, con rete tenuta da stanti in legno su due lati, mentre il confine est non è materialmente indicato in quanto il terreno retrostante è della stessa proprietà e, come riferito al sopralluogo, è usato come deposito materiale edile dalla ditta

(cfr. foto aerea n. 1) l'area infatti è gravata da

servitù di fatto verso detto terreno retrostante.

Si fa presente che sul terreno comune sono presenti altri fabbricati edificati senza autorizzazione e, pertanto dovranno essere rimossi e/o demoliti (vedi paragrafo successivo "Regolarità edilizia e catastale"; trattasi di:

- Tettoia (foto nn. 7-8) della superficie di mq 60 circa retrostante il fabbricato di cui al presente lotto ed edificata lungo il confine est ancorata a terra, con struttura in legno e copertura in lastre di eternit; inoltre è in aderenza ad altra tettoia sul terreno confinante non oggetto di procedura (cfr. foto n. 8);



- Fabbricato ad uso deposito/autorimessa (foto nn. 9÷14) composto da unico locale in aderenza al fabbricato di cui al lotto n. 2 della superficie lorda di circa 140 mq in muratura, solaio con struttura in acciaio e pannelli coibentati e manto di copertura in lastre di eternit. Tali costruzioni non verranno considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale e nella valutazione di stima.

Descrizione generale del fabbricato (foto nn. 15÷20): edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso e successivamente ampliato con tecniche e materiali tradizionali: struttura portante in C.A. e muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto con struttura in legno e laterizio e manto di copertura in laterizio. Si sviluppa su due piani fuori terra più piano seminterrato, i vari piani del fabbricato oltre che essere collegati internamente, presentano ognuno un accesso esterno (foto nn. 21-22-23). Inoltre, il fabbricato presenta un portico largo m. 2,00 circa lungo una metà del perimetro e per l'altra metà presenta un poggiolo largo m. 1,00 circa.

COMPOSIZIONE:

Piano terra (h. 2,85÷2,90): soggiorno-pranzo (foto n. 24), cucina (foto n. 25), ingresso-disimpegno (foto n. 26), disimpegno zona notte (foto n. 27), tre camere e un bagno (foto n. 28) per una superficie di mq 135 circa,

Piano primo con accesso anche da scala esterna (foto n. 29): porzione ovest (h sottotrave min-max m. 2,15-3,45): locale mansarda (foto n. 30), disimpegno (foto n. 31) due camere e bagno (foto n. 32); accesso porzione est (h. sottotrave min-max m. 2,42-3,46) da locale mansarda (foto n. 33), disimpegno (foto n. 34), tre locali più ripostiglio e bagno (foto n. 35) per una superficie lorda di mq 135 circa;

piano seminterrato (h. m. 2,00): accesso da scala interna (foto n. 36), taverna (foto n. 37), lavanderia con bagno (foto n. 38) per una superficie lorda di mq 70 circa.

Il fabbricato presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

Pavimenti: legno e ceramica,

rivestimenti: intonaco, ceramica;

infissi esterni: in legno con vetrocamera, scuri in legno (foto n. 39); porte d'ingresso piano terra e piano primo di tipo blindato;

porte interne: in legno;

Impianto di riscaldamento: con caldaia murale a gas installata nel locale lavanderia (foto n.



41), altra caldaia per porzione del piano primo installata nel locale bagno (foto n. 35), stufa a pellet nel locale mansarda (foto n. 33), corpi scaldanti in acciaio;
impianto elettrico: a norma secondo le normative vigenti al momento dell'edificazione, diviso a zone (foto n. 40);

impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione;

impianto di condizionamento presente sia al piano terra che al piano primo.

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione buono.

6.8-OCCUPAZIONE:

nel lotto risultano residenti (cfr. certificato di residenza: all. n. 9)

-

-

Il sig. _____ vi risulta residente in forza di Contratto di Locazione del 04/11/2016, reg.to il 15/11/2016 al n. 011966-serie 3T, durata dal 10/11/2016 al 10/11/2020 con rinnovo tacito per altri anni 4; canone mensile di € 300; nel contratto è espressamente indicato al punto 4 che *"i sig.ri _____ avranno il diritto di abitazione nell'immobile locato che, a fronte di questo, le parti concordano un canone di locazione ridotto a seguito del non completo godimento dell'immobile da parte del conduttore sig.*

ed i suoi figli" (cfr. all. n. 10).

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vigonza e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

il fabbricato residenziale

- è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 7/72 del 18/01/1972, e successive n. 2 varianti:
 - variante in sanatoria in corso d'opera in sostituzione, prot. n. 218, del 14/05/1976
 - Concessione Edilizia n. 64/83 del 19/04/1983 per modifiche interne ed ampliamento; (cfr. all. n. 12)
- lo stesso viene dichiarato abitabile con Autorizzazione del 02/05/1983 (cfr. all. n. 13)
- successivamente per lo stesso fabbricato sono state presentate le seguenti pratiche in



sanatoria:

- Concessione in sanatoria n. 9050, prot. Gen. N. 4295, rilasciata il 13/03/1991 (cfr. all n. 14);
- Concessione in sanatoria n. 220, prot. n. 4276, del 28/02/1995, rilasciata il 13/06/1998 (cfr. all. n. 15);

- dal confronto con lo stato di fatto si è evidenziato che non vi è corrispondenza con quanto concesso e/o sanato, pertanto, il lotto **non è regolare** dal punto di vista amministrativo;
- **le irregolarità** consistono in:
 - a. modifiche interne al piano mansarda con cambio di utilizzo di alcuni locali;
 - b. modifiche scala esterna che porta al piano mansarda che allo stato attuale è coperta da tettoia;
- **dal colloquio avuto con l'ufficio tecnico** del Comune di Vigonza, si è accertato che tali irregolarità possono solo in parte essere sanate; precisamente:
 - a. può essere sanata presentando una pratica in sanatoria per modifiche interne; per tale pratica si prevede una spesa di € 3.000 compresi sanzione e diritti di segreteria;
 - b. non può essere sanata in quanto la scala così come si presenta è un volume urbanistico che non rispetta la distanza di legge di m. 10 dal fabbricato antistante, pertanto, dovrà essere ripristinata come da progetto (scala aperta); in caso "la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità" (art. 34 DPR 380/2001) è prevista una sanzione pecuniaria (la cosiddetta "fiscalizzazione") come alternativa alla demolizione; naturalmente l'impossibilità al ripristino deve intendersi in senso tecnico e quindi strutturale.

Non è possibile prevedere con un semplice esame visivo la possibilità di ripristino o di eventuale applicazione della sanzione pecuniaria in quanto la "fiscalizzazione" è applicabile laddove "sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile" (art. 33 DPR 380/2001).

Pertanto, non essendo prevedibile la spesa necessaria alla regolarizzazione, la stessa verrà considerata nella percentuale di riduzione prevista per assenza di garanzie e vizi

i fabbricati edificati sul terreno in comune



- agli atti non risultano pratiche edilizie riguardanti altri fabbricati oltre quelli residenziali;
- pertanto, i fabbricati presenti sul cortile comune (tettoia retrostante il fabbricato residenziale di cui al presente lotto e il locale deposito/autorimessa in aderenza all'altro fabbricato residenziale) risultano realizzati senza alcuna autorizzazione, per la precisione trattasi di:
 - tettoia ancorata a terra della superficie di circa mq 60 con struttura in legno e copertura in lastre di eternit;
 - fabbricato ad uso deposito/autorimessa della superficie lorda di circa 140 mq in muratura, solaio con struttura in acciaio e pannelli coibentati e manto di copertura in lastre di eternit;
- per la rimozione della tettoia e la demolizione del deposito, si ricorda entrambi con copertura in lastre di eternit, si prevede una spesa di € 20.000 comprensiva di oneri e smaltimento e discarica. Tale spesa verrà messa carico di entrambi i lotti per metà.

Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale, impreveduti durante il ripristino dei luoghi ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che lo stato di fatto non corrisponde con quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio; pertanto:

- per quanto riguarda il fabbricato residenziale, alla pratica di sanatoria dovrà seguire la presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale per una spesa prevista di € 500 comprensiva di spese vive.
- per quanto riguarda i fabbricati in comune, tenuto conto che il deposito risulta accatastato come tettoia e inserito in mappa al catasto Terreni (fg. 4, mapp. 207 sub 4) al ripristino dei luoghi dovrà seguire la presentazione di pratica DOCFA per l'annullamento e pratica PREGEO per l'aggiornamento ai terreni per una spesa prevista di 1500 comprensiva di spese vive. Tale spesa verrà messa carico di entrambi i lotti per metà

Il lotto è comunque, ad avviso della scrivente, trasferibile nello stato di fatto e di diritto in



cui esso si trova, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter regolarizzare i luoghi (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma).

Si precisa che:

- una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario presentare pratica di agibilità;
- tutte le spese indicate sono al netto di accessori (Contributo previdenziale e IVA).

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Vigonza, l'area su cui sorge il lotto si trova in Z.T.O. "E - agricola" per la quale valgono le norme di cui agli art.29-30 dell N.T.O.; inoltre la zona è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Zona di interesse archeologico D.lgs. 42/2004 - graticolato romano - agro centuriato e strade romane (art. 48 delle N.T.O.);
- Parte in zona di rispetto stradale (art. 33 delle N.T.O.)

(cfr. all. n. 24: stralcio PI ed NTO)

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.10-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità si collochi in classe energetica "G".

6.11-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto al sig. _____ in forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 31/12/1983 n. 13383/2649 di rep. Notaio Alfio Salemi di Padova (cfr. all. n. 16), ivi trascritto il 30/01/1984 ai nn. 3041/2349 dal sig.

Come da relazione notarile: l'acquirente al momento dell'atto era coniugato in comunione legale dei beni avendo contratto matrimonio con _____ in data 14/05/1966.



7-LOTTO N. 2

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

7.2-DITTA INTESTATA:

in comunione dei beni con
al momento dell'acquisto del bene.

7.3-UBICAZIONE: Comune di Vigonza (PD), frazione di Codiverno, via Ampezzon n. 12.

7.4-QUALITÀ: villa su due piani fuori terra più seminterrato e relativa autorimessa al piano terra edificato su un terreno di mq 2.936 (mapp. nn. 206-207), in comune con il fabbricato di cui al lotto n. 1, stessa procedura.

7.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 4°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
207	1	via Ampezzon, 12	A/7	2	Vani 12	m ² 390	T-1-2	€ 1.549,37
207	2	via Ampezzon, 12	C/6	1	m ² 20	m ² 23	T	€ 30,99

(cfr. visura per soggetto, visure storiche per immobile e planimetria catastali: all. nn. 17-18-19);

fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 4°, mapp. 206 di are 13.55, Ente Urbano, e mapp. 207 di are 15.81 (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. n. 2).

I suddetti mappali derivano dagli originari mapp. nn. 80 e 12 su cui sono stati edificati i due fabbricati per fusione e successivo frazionamento (cfr. visure storiche e visure per nota: all. n. 3)

Fa parte del lotto la quota indivisa per metà

- dell'area scoperta di cui ai mapp. 206 e 207, costituente cortile comune

- dell'unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 4°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
207	4	via Ampezzon, 12	C/7	U	m ² 145	m ² 132	T	€ 134,79

(cfr. visura storica per immobile all. n. 4 e planimetria catastale n. 5)



Inoltre, si fa presente che detti mappali sono gravati da servitù di fatto di passaggio per il terreno retrostante di cui ai mappali 212, 208, 378 e 211, di proprietà rispettivamente di
(mapp. 212 e 208) e (mapp. 378 e 211),
come anche indicato nell'atto di compravendita di detti terreni (cfr. all. n. 23).

7.6-CONFINI:

del mapp. 206 da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 207, 208, 212, 134, 137 stesso Comune e Foglio, via Ampezzon;

del mapp. 207 da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 13, 266, 378, 206, stesso Comune e Foglio, via Ampezzon;

dell'intero lotto da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 13, 266, 378, 208, 212, 134, 137 stesso Comune e Foglio, via Ampezzon

7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷14 e nn. 42÷68.

Ubicazione del lotto: il lotto, è ubicato nel comune di Vigonza, località Codiverno, zona agricola a nord ovest del centro comunale, via Ampezzon 12.

Descrizione generale del lotto: fabbricato unifamiliare (villa) edificato su un terreno di pertinenza catastale di mq 2.936, con proprio accesso pedonale e carraio dalla strada ma con cortile (mapp. nn. 206 e 207) in comune con il fabbricato adiacente (vedi lotto n. 1) (foto nn. 1-2).

L'area comune (foto nn. 3÷6) è in parte a verde con alberi di alto fusto e, nelle parti carrabili, in parte terreno battuto e ghiaia e in parte cemento; è recintata con muretto in calcestruzzo e ringhiera in acciaio su strada, con rete tenuta da stanti in legno su due lati, mentre il confine ovest non è materialmente indicato in quanto il terreno retrostante è della stessa proprietà e, come riferito al sopralluogo, è usato come deposito materiale edile dalla ditta
(cfr. foto aerea n. 1); l'area infatti è gravata da servitù di fatto verso detto terreno retrostante.

Si fa presente che sul terreno comune sono presenti altri fabbricati edificati senza autorizzazione e, pertanto dovranno essere rimossi e/o demoliti (vedi paragrafo successivo "Regolarità edilizia e catastale"); trattasi di:

- Tettoia (foto nn. 7-8) della superficie di mq 60 circa retrostante il fabbricato di cui al



presente lotto ed edificata lungo il confine est ancorata a terra, con struttura in legno e copertura in lastre di eternit; inoltre è in aderenza ad altra tettoia sul terreno confinante non oggetto di procedura (foto n. 8);

- Fabbricato ad uso deposito/autorimessa (foto 9÷14) composto da unico locale in aderenza al fabbricato di cui al presente lotto della superficie lorda di circa 140 mq in muratura, solaio con struttura in acciaio e pannelli coibentati e manto di copertura in lastre di eternit. Tali costruzioni non verranno considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale e nella valutazione di stima.

Descrizione del fabbricato residenziale (foto nn 42÷44): su due piani fuori terra (interrato, rialzato/primo, sottotetto), edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso con tecniche e materiali tradizionali: struttura portante in C.A. e muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto di copertura in laterizio. Presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

piano rialzato/primo (h. m. 2,80): ingresso (foto nn. 45-46), soggiorno-pranzo (foto n. 47), cucina (foto n. 48), cucinotto (foto n. 49), disimpegno/scala (foto n. 50), disimpegno notte (foto n. 51), quattro camere e bagno (foto n. 52), disimpegno con scala d'accesso per il piano interrato (foto n. 53) e un bagno (foto n. 54) per una superficie lorda di mq 170 circa;

Piano interrato (h. m. 2.00): locale lavanderia (foto n. 55), autorimessa (foto n. 56), disimpegno (foto n. 57), bagno, locale taverna (h. m. 2,00 e m. 2,30) (foto nn. 58-59) per una superficie lorda di mq 100 circa; dal disimpegno (foto n. 57 e n. 60) si accede alla taverna interrata (foto nn. 61-62); tale porzione non risulta autorizzata e dovrà essere resa non accessibile (vedi paragrafo "Regolarità edilizia"); pertanto non verrà considerata nel calcolo della superficie commerciale e nella valutazione di stima;

piano sottotetto/soffitta: locale soffitta con bagno (foto nn. 63÷65); anche tali locali non risultano mai autorizzati e dovranno essere resi non accessibili (vedi paragrafo "Regolarità edilizia"); pertanto non verranno considerati nel calcolo della superficie commerciale e nella valutazione di stima.

Il fabbricato presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

Pavimenti: legno e ceramica,

rivestimenti: intonaco, ceramica;

infissi esterni: in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno al piano rialzato-primo (foto n.



66); in acciaio con vetro semplice e inferriate alle finestre (foto n. 67) al piano seminterrato.
porte interne: in legno;

Impianto di riscaldamento: con caldaia murale a GPL installata nel locale lavanderia (foto n. 55), corpi scaldanti in acciaio; il serbatoio del GPL è collocato fuori terra sul terreno retrostante il fabbricato di proprietà ma non oggetto di procedura (foto n. 68); il gas per cottura è fornito separatamente da un semplice bombola posta nel locale cottura.

impianto elettrico: a norma secondo le normative vigenti al momento dell'edificazione,

impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione;

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione buono.

7.8-OCCUPAZIONE:

nel lotto risultano residente (cfr. certificato di residenza: all. n. 20) la sig.ra

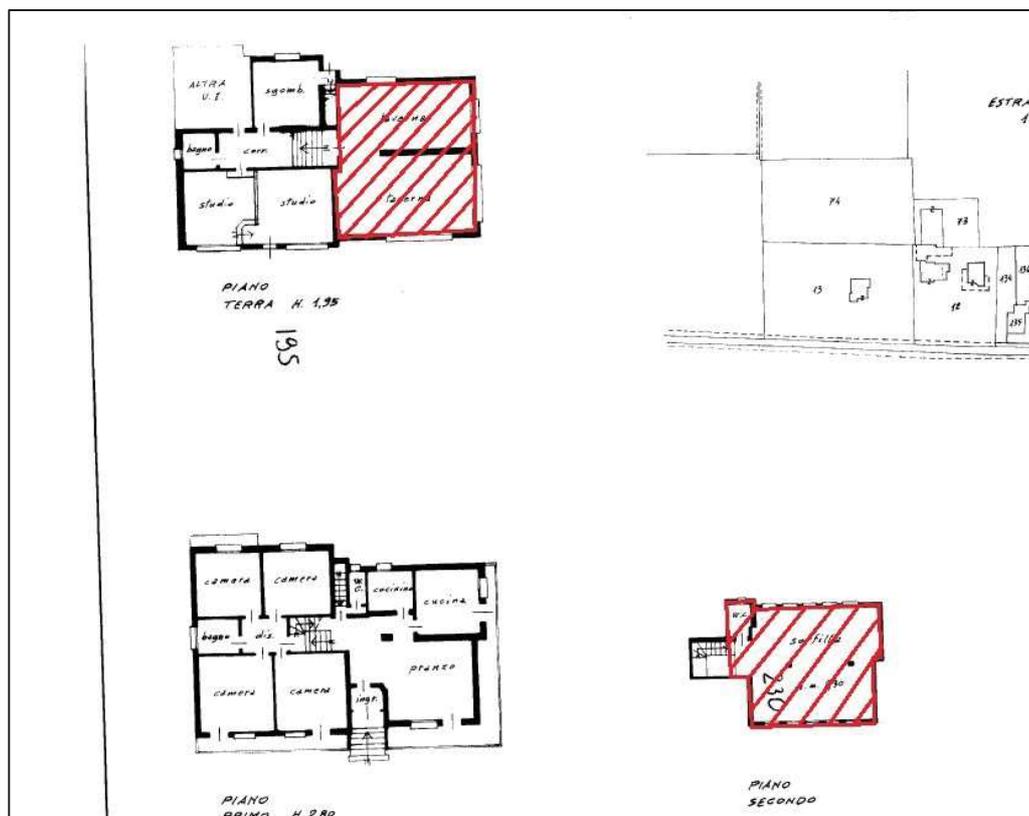
7.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vigonza e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

il fabbricato residenziale

- è stato edificato a seguito di Autorizzazione Edilizia n. 50/966 del 03/03/1966 (cfr. all. n. 21);
- per lo stesso non risultano altre pratiche;
- dal confronto con lo stato di fatto si è evidenziato che non vi è corrispondenza con quanto autorizzato, pertanto, il lotto **non è regolare** dal punto di vista amministrativo;
- **le irregolarità** consistono in:
 - a. **ampliamento** del piano seminterrato (attuale locale ad uso taverna con altezza interna di m 2.00) e costituzione del piano soffitta/sottotetto (altezza interna media m. 2.30 circa);





b. la porzione autorizzata presenta invece diversa altezza interna dei piani, diversa distribuzione interna, modifiche prospettiche;

➤ **Dal colloquio avuto con l'ufficio tecnico** del Comune di Vigonza, si è accertato che tali irregolarità alcune possono essere sanate per altre andranno ripristinati i luoghi; precisamente:

- Per quanto riguarda la porzione in ampliamento:

premesso che l'immobile secondo il Piano degli Interventi del comune di Vigonza si colloca in zona agricola e in zona di interesse archeologico D.lgs. 42/2004, previo calcolo di eventuale volume residuo e previa richiesta di compatibilità paesaggistica con relativo pagamento di indennità ambientale, l'ampliamento è sanabile con la presentazione di pratica in sanatoria e pagamento di sanzione relativa (il doppio del valore di mercato della porzione in ampliamento) che sarà calcolata dall'amministrazione comunale e al momento non prevedibile.

Tenuto conto della difficoltà di prevedere al momento se la pratica di sanatoria possa essere accettata, si ritiene più semplice ed economico il ripristino dei luoghi che comporta rendere inaccessibili i locali non autorizzati con il murare le finestre e gli



accessi interni della porzione di piano seminterrato e del piano soffitta.

La spesa prevista per tali opere è di € 2.000,00, naturalmente, le relative porzioni non verranno considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale e relativa stima.

- per quanto riguarda la porzione di fabbricato autorizzata:

è necessario presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne, diversa distribuzione dei vani, e variazioni prospettiche, oltre allo spostamento del locale autorimessa, previo rilievo puntuale del fabbricato.

La spesa prevista per tali incombenze è di € 4.000 compresi sanzione e diritti di segreteria

Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

i fabbricati edificati sul terreno in comune

➤ agli atti non risultano pratiche edilizie riguardanti altri fabbricati oltre quelli residenziali;
➤ pertanto, i fabbricati presenti (fabbricato deposito/autorimessa in aderenza sul lato est del fabbricato residenziale di cui al presente lotto e tettoia sul retro dell'altro fabbricato residenziale) sul cortile comune risultano realizzati senza alcuna autorizzazione, per la precisione trattasi di:

- tettoia ancorata a terra della superficie di circa mq 60 con struttura in legno e copertura in lastre di eternit;

- fabbricato ad uso deposito/autorimessa della superficie lorda di circa 140 mq in muratura, solaio con struttura in acciaio e pannelli coibentati e manto di copertura in lastre di eternit;

➤ per la rimozione della tettoia e la demolizione del deposito, si ricorda entrambi con copertura in lastre di eternit, si prevede una spesa di € 20.000 comprensiva di oneri e smaltimento e discarica. Tale spesa verrà messa carico di entrambi i lotti per metà.

Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale, imprevisti durante il ripristino dei luoghi ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della



documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che lo stato di fatto non corrisponde con quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio; pertanto:

- per quanto riguarda il fabbricato residenziale, alla pratica di sanatoria e di ripristino luoghi dovrà seguire la presentazione n. 2 DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per una spesa prevista di € 800 comprensiva di spese vive.
- per quanto riguarda i fabbricati in comune, tenuto conto che il deposito risulta accatastato come tettoia e inserito in mappa al catasto Terreni (fg. 4, mapp. 207 sub 4) al ripristino dei luoghi dovrà seguire la presentazione di pratica DOCFA per l'annullamento e pratica PREGEO per l'aggiornamento ai terreni per una spesa prevista di 1500 comprensiva di spese vive. Tale spesa verrà messa carico di entrambi i lotti per metà.

Il lotto è comunque, ad avviso della scrivente, trasferibile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter regolarizzare i luoghi (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma).

Si precisa che:

- una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario presentare pratica di agibilità;
- tutte le spese indicate sono al netto di accessori (Contributo previdenziale e IVA).

7.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Vigonza, l'area su cui sorge il lotto si trova in Z.T.O. "E - agricola" per la quale valgono le norme di cui agli art.29-30 dell N.T.O.; inoltre la zona è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Zona di interesse archeologico D.lgs. 42/2004 - graticolato romano - agro centuriato e strade romane (art. 48 delle N.T.O.);
- Parte in zona di rispetto stradale (art. 33 delle N.T.O.)

(cfr. all. n. 24: stralci PI e NTO).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio



Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

7.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe energetica "G".

7.12-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto al sig. _____ in forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 31/12/1983 n. 13384/2650 di rep. Notaio Alfio Salemi di Padova (cfr. all. n. 22), ivi trascritto il 30/01/1984 ai nn. 30421/2350 dal sig.

Come da relazione notarile: l'acquirente al momento dell'atto era coniugato in comunione legale dei beni avendo contratto matrimonio con _____ in data 26/10/1974.

8-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 25)

8.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 47559 R.G. e 32072 R.P. del 21 novembre 2022

a favore:

contro:

-
-
-
-

titolo: pignoramento immobili notificato il 09/09/2022, cron. n. 4636/2022 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

8.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 17251 R.G. e 63261 R.P. del 29 dicembre 2005 (ipoteca volontaria)

a favore:



contro: (terzo datore di ipoteca);

(terzo datore di ipoteca);

titolo: concessione a garanzia di apertura credito come da atto del 28/12/2005 n. 110471/10604 di rep. notaio Michele Giardina di Vigonza, per la somma di € 500.000,00 e durata di anni 2;

somma complessiva iscritta: € 1.000.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

9-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Ville e villini (normale): €/mq 1.100,00÷1.350,00 (Codiverno)



Borsino immobiliare: ville e villini:

Codiverno: €/mq 1.000÷1.150

zona agricola nord-ovest: €/mq 600÷800

Immobiliare.it: valutazione media intero comune €/mq 1.590,00 (min €/mq 342 - max €/mq 2.110)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, dello stato di fatto dei beni, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato dei lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano:

si premette che dal valore di stima calcolato verranno detratte per ogni lotto:

- la percentuale del 20-25% sulla stima per assenza di garanzia per vizi e per la possibilità di imprevisti inerenti soprattutto alla rimozione dell'amianto presente;
- l'intero delle spese previste per la regolarizzazione amministrativa e catastale del fabbricato residenziale;
- la quota del 50% delle spese previste per la demolizione/rimozione dei fabbricati non regolari edificati sul cortile comune e la relativa regolarizzazione catastale.

LOTTO N. 1

superficie commerciale:

piano terra: mq 135,00 x 1,00 = mq 135,00

piano primo: mq 135,00 x 1,00 = mq 135,00

piano S1: mq 70,00 x 0,50 = mq 35,00

sommano: **mq 305,00**

valutazione unitaria: €/mq 700,00

stima: mq 305,00 x €/mq 700,00 = **€ 213.500,00**

a detrarre:

riduzione del 20% circa per assenza di garanzia per vizi: - € 42.000,00

spese regolarizzazione amministrativa e catastale per intero - € 3.500,00

spese regolarizzazione amministrativa e catastale per 1/2 - € 11.000,00

restano **€ 157.000,00**



(diconsi Euro centocinquantasettemilavirgolazero)

LOTTO N. 2

superficie commerciale:

piano terra: mq 170,00 x 1.00 = mq 170,00

piano S1: mq 100,00 x 0.50 = mq 50,00

sommano: **mq 220,00**

valutazione unitaria: €/mq 650,00

stima: mq 220,00 x €/mq 650,00 = **€ 143.000,00**

a detrarre:

riduzione del 25% circa per assenza di garanzia per vizi: - € 35.000,00

spese regolarizzazione amministrativa e catastale per intero - € 4.800,00

spese regolarizzazione amministrativa e catastale per 1/2 - € 11.000,00

restano **€ 92.200,00**

(diconsi Euro novantaduemiladuecentovirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 12 settembre 2023

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: Carmela
Teodolina Garasto
Data: 14/09/2023 20:01:59



10-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷68

ALL. N. 1: estratto di mappa

ALL. NN. 2-3: visure storiche ai terreni e visure per nota;

ALL. N. 4: visura per immobile sub. 4;

ALL. N. 5: planimetria catastale sub. 4i;

ALLEGATI LOTTO N. 1

ALL. N. 6: visura per soggetto

ALL. NN. 7-8: visura storica per immobile e planimetria catastale

ALL. N. 9: certificato di residenza

ALL. N. 10: contratto di locazione

ALL. N. 11: certificato di morte

ALL. NN. 12÷15: regolarità edilizia

ALL. N. 16: atto di provenienza

ALLEGATI LOTTO N. 2

ALL. N. 17: visura per soggetto

ALL. NN. 18-19: visure storiche per immobile e planimetria catastale

ALL. N. 20: certificato di residenza;

ALL. N. 21: regolarità edilizia

ALL. N. 22: atto di provenienza

ALLEGATI COMUNI

ALL. N. 23: atto provenienza terreni

ALL. N. 24: Stralci P.I. e N.T.O.

ALL. N. 25: certificato di stato civile

ALL. N261: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenchi note per soggetto data del
10 settembre 2023

