

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Paola Rossi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/23**

(prossima udienza 17.10.2023)

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**CREDITORE PROCEDENTE**

LUIGI LAVAZZA S.P.A., con sede a Torino, via Bologna n. 32, C.F. 00470550013, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Giancarlo Longo, nata a Milano il 13.11.1961, C.F. PLV SMN 61S53 F205H, rappresentata e difesa dall'avv. Danilo Rosso del foro di Torino, domiciliato presso l'avv. Enrico Cappato del foro di Rovigo.

**CREDITORE INTERVENUTO**

UNICOMM S.R.L., con sede a Dueville (VI), via Enrico Mattei n. 50, C.F. 1274580248, in persona del legale rappresentante sig. Mario Cestaro, rappresentata e difesa dall'avv. Simone Perazzolo e dall'avv. Daniele Tonon del foro di Padova.

**DEBITORE**

D'ARRIGO GIOVANNI nato a Messina (ME), il 25.09.1984, C.F. DRR GNN 84P25 F158L, residente a Fiesso d'Artico (VE), via Giuseppe Verdi n. 37/A.

**ATTO DI PIGNORAMENTO**

Notificato 14.01.2023 rep. n. 7030/2022 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 17.03.2023 ai nn. 9616/6792.

\* \* \* \* \*

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>Incarico - Giuramento - Quesito .....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento .....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3.</b>	<b>Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita .....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>4.</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5.</b>	<b>Indagini svolte .....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>6.</b>	<b>Dati identificativi del lotto unico .....</b>	<b>pag. 7</b>
6.1.	Diritto Venduto .....	pag. 7
6.2.	Ditta Intestata .....	pag. 7
6.3.	Ubicazione .....	pag. 7
6.4.	Qualità .....	pag. 7
6.5.	Descrizione Catastale .....	pag. 7
6.6.	Confini .....	pag. 8
6.7.	Descrizione del Lotto .....	pag. 8
6.8.	Occupazione .....	pag. 11
<b>7.</b>	<b>Regolarità Edilizia .....</b>	<b>pag. 12</b>
<b>8.</b>	<b>Regolarizzazione degli abusi accertati.....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>9.</b>	<b>Adempimenti catastali da effettuare.....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>10.</b>	<b>Destinazione urbanistica dell'area.....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>11.</b>	<b>Provenienza.....</b>	<b>pag. 14</b>
<b>12.</b>	<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>pag. 15</b>
<b>13.</b>	<b>Oneri di natura condominiale.....</b>	<b>pag. 16</b>

14.	Caratteristiche energetiche del lotto.....	pag.	16
15.	Stima del lotto .....	pag.	16
16.	Congruità del canone di locazione.....	pag.	21
17.	Elenco allegati .....	pag.	23

\*\*\*\*\* \*\*

## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 06.04.2023, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 13.04.2023, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

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

.. omissis.. *"la S.p.a. Luigi Lavazza intende sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata il sottodescritto di proprietà del debitore D'Arrigo Giovanni nato a Messina il 25/09/1984 CF: DRRGNN84P25F158L, residente in Fiesso d'Artico (VE), Via Giuseppe Verdi n. 37 lettera A, del quale fornisce la seguente*

### DESCRIZIONE

*Nel Comune di Piove di Sacco, via N. Calipari s.n.c.*

*Immobile censito al NCEU al Fg. 15 n. 1300 sub. 16 cat. A/3 vani 2,5 rendita € 225,95 e  
Fg. 15 n. 1300 sub. 6 cat. c/6 mq. 35 rendita € 66,98*

*Tutto ciò premesso, l'esecutante dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione (pignoramento) il predetto bene immobile ed i relativi frutti" ..omissis..*

### **3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

### **4. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;

3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.
4. prevedere nel lungo periodo l'impatto che avrà sul mercato immobiliare la diffusione del Coronavirus "COVID-19" dichiarata l'11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale", con gli inevitabili effetti sul giudizio di stima.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

\*\*\*\*\*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Piove di Sacco (PD), in via Nicola Calipari n. 5, int. 4.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al

piano terra con esposizione sui lati nord ed est, dotato di adiacente scoperto esclusivo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti al complesso condominiale denominato "Condominio Iris".

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

## **5. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- 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;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
- acquisizione copia dell'atto di provenienza;
- esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si

producono, in allegato alla presente relazione, n. 10 stampe;

- indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## **6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO**

### **6.1 DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.

### **6.2 DITTA INTESTATA**

D'ARRIGO GIOVANNI nato a Messina (ME), il 25.09.1984, C.F. DRR GNN 84P25 F158L, residente a Fiesso d'Artico (VE), via Giuseppe Verdi n. 37/A.

### **6.3 UBICAZIONE**

Comune di Piove di Sacco (PD), via Nicola Calipari n. 5, int. 4.

### **6.4 QUALITA'**

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, con esposizione sui lati nord ed est, dotato di adiacente scoperto esclusivo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti all'edificio condominiale denominato "Condominio Iris".

### **6.5 DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Comune di Piove di Sacco, Fg. 15:

<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Cat.</u>	<u>Rendita</u>
1300	16	via Calipari N.	T	A/3	2	2,5 vani	50 m <sup>2</sup>	€ 225,95
1300	6	via Calipari N.	S1	C/6	1	35 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	€ 66,88

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3, e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Piove di Sacco, Fg. 15, mapp. 1300, ente urbano, di are 07.53 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** dell'area coperta e scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare: l'accesso, l'area di manovra, lo scoperto ed il vano scala comuni, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1300, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i sub.

#### **6.6 CONFINI** (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. terra:** Nord: altra ditta e mapp. 1300 sub 22 (altra unità); Est: via Ghandi; Sud: mapp. 1300 sub 12 (altra unità) ; Ovest: mapp. 1300 sub 22 (altra unità) e mapp. 1300 sub 1(ingresso comune);
- **del garage al p. sottostrada:** Nord: mapp. 1300 sub 1 (area di manovra comune); Est: mapp. 1300 sub 5 (altra unità); Sud: parete perimetrale controterra; Ovest: parete perimetrale.

#### **6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, con esposizione sui lati nord ed est, dotato di adiacente scoperto esclusivo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti all'edificio condominiale denominato "Condominio Iris", ubicato in Comune di Piove di Sacco, al civico n. 5 di via Nicola Calipari, posta a breve distanza dal capoluogo comunale ove sono presenti i principali servizi.

Il compendio, si colloca in un contesto geografico di recente urbanizzazione, sito a



settentrione del centro paesano, contraddistinto dalla sequenza di edifici a destinazione residenziale, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di analisi è collocata nella porzione nord-est del fabbricato di complessive nove unità abitative, elevato su due piani fuori terra, provvisto di un basamento di servizio al piano sottostrada, dove sono presenti le autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni.

Il corpo di fabbrica contenente il presente lotto, dalla conformazione geometrica rettangolare e compatta, nell'alzato è contraddistinto da due partizioni perfettamente simmetriche intervallate centralmente dal vano ingresso comune (foto nn. 1-2).

L'area scoperta è occupata dall'ingresso pedonale pavimentato comune con scala per l'accesso al livello inferiore, dalla rampa d'accesso al piano sottostrada posizionata ad ovest, mentre nella restante parte è invece suddivisa tra i giardini pertinenti alle abitazioni poste al piano terra.

L'intervento edilizio, operato all'inizio del corrente secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata nella parte nord-est del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale posto centralmente, dal quale si accede anche alla sottostante autorimessa. L'ingresso carraio al garage avviene invece dalla rampa discendente comune posta ad ovest del fabbricato ed altrimenti dalla scala esterna posizionata a meridione dello scoperto.

L'unità abitativa possiede un doppio affaccio sui fronti nord ed est dove si colloca

lo scoperto esclusivo in parte pavimentato ed altrimenti con manto a prato inglese.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**appartamento al p. terra** (altezza interna h. 270): soggiorno-cucina (foto nn. 3-4), disimpegno, camera (foto nn. 5-6) ed un bagno (foto n. 7); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 44,70 circa; più il cortile esclusivo di mq. 88,80 (foto n. 8);

**garage al p. sottostrada** (altezza interna h. 240): il primo a partire da sud-ovest, dalla conformazione geometrica quadrangolare, accessibile dal vano scala condominiale, nonchè attraverso l'apposita rampa carraia e la scala esterna comune; è dotato di portone basculante in metallo (foto nn. 9-10); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 41,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (zona giorno, disimpegno e bagno), parquet (camera), cemento lisciato (garage);

**rivestimenti**: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagno);

**serramenti interni**: in legno tamburato verniciato al naturale;

**serramenti esterni**: in legno con vetro camera e scuri dello stesso materiale di colore verde; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

**impianto elettrico**: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, videocitofono e luci di emergenza;

**impianto di riscaldamento**: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato esternamente; corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

#### **6.8 OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta locato alla sig.ra RAVAGNAN NICOLE, nata a Bolzano il 20.08.1991, C.F. RVG NCL 91M60 A952V, residente a Padova, via Mortise n. 30, con CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2 COMMI 1° E 2° LEGGE 431/98 (cfr: all. n. 8).

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni, dal 01.06.2021 al 31.05.2025 rinnovabile per la stessa durata. Il locatore rinuncia espressamente alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il caso in cui egli intenda adibire lo stesso ad uno degli usi previsti dall'art. 3 della legge n. 431/98. Alla seconda scadenza contrattuale del 31.05.2029 (ottavo anno) il locatore potrà disdettare il contratto con raccomandata a.r. da inviarsi al conduttore almeno dodici mesi prima della predetta scadenza; in mancanza, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dalla locazione, qualora ricorrano giusti motivi, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno quattro mesi prima.

Il canone annuo di locazione viene pattuito in € 6.000,00 (seimila/00) da pagare in 12 rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento/00), da corrispondere entro il giorno cinque di ogni mese, oltre alle spese condominiali concordate per una cifra forfettaria di € 50,00 (cinquanta/00) mensili.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che il compendio immobiliare comprendente il presente lotto, composto da tre edifici residenziali plurifamiliari con rispettive aree pertinenziali, corrispondenti a i lotti 7-10 e 11 del P.P. C2/27 SANT.ANNA OVEST, risulta realizzato con P.D.C. n. 24/2004 prot. n. 1760/LD del 08.04.2004 (cfr: all. n. 9) e seguente variante per modifiche prospettiche D.I.A. prot. 10846 del 14.04.2005 (cfr: all. n. 10);
- che veniva poi rilasciata D.I.A. prot. 8452 del 21.03.2006 relativa alla *"ESECUZIONE FOGNATURE E RETI ACQUE BIANCHE, SISTEMAZIONI ESTERNE"* (cfr: all. n. 11);
- che in seguito veniva rilasciato Certificato di agibilità n. 5634 del 19.12.2006 (cfr. all. n. 12);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che il garage, come tutto il lato ovest del piano interrato, presenta una diversa conformazione geometrica e risulta di maggiori dimensioni (mq 41,00 circa anziché mq 23,90);
- che per le variazioni innanzi descritte non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

## **8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle irregolarità descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che l'anomalia riscontrata nel garage potrà essere sanata ripristinando i luoghi secondo lo stato autorizzato. Pertanto, l'autorimessa dovrà essere ricondotta alle dimensioni effettive di minor consistenza, pari ad una superficie complessiva di mq 23,90 circa, mediante l'apposizione della parete muraria sul lato ovest, ove prevista dalla rappresentazione grafica allegata al titolo legittimante.

Per le suddette opere si quantifica un costo forfettario complessivo di € 3.000,00 circa.

Si sottolinea che, quanto innanzi esposto in merito al garage in analisi non riguarda l'irregolarità dell'intero piano terra per la cui ipotetica sanatoria dovrebbe essere coinvolto l'intero condominio, nonchè avviata un'istruttoria con il competente ufficio allo scopo di ottenere il titolo legittimante, previo rilievo topografico e metrico dell'interno fabbricato. Tale incombenza, che coinvolge altri soggetti estranei alla presente procedura, allo stato attuale è quindi di difficile determinazione e non sarà trattata nel presente elaborato.

## **9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale, secondo l'esatta consistenza e lo stato effettivo dei luoghi, per tale onere si quantifica un importo forfettario complessivo di € 2.000,00, oltre accessori di legge.

## **10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Piove di Sacco è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)**; secondo tale strumento urbanistico l'area ricade in **Zona B - Completamento** disciplinata in via

principale dall'art. 24 delle relative N.T.A. (cfr. Stralcio tavola P.I.: all. n. 13 e Stralcio N.T.A: all. n. 14).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

#### **11. PROVENIENZA**

I terreni su cui è stato eretto il compendio immobiliare comprendente il presente lotto, secondo l'originaria consistenza, erano in proprietà della società NORD EST COSTRUZIONI S.R.L., con sede a Fossò (VE) c.f. 03339960274, avendoli acquisiti con Atto di Compravendita n. 325675 di rep. del 05.03.2002 a rogito notaio Roberto Doria di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 22.03.2002 ai nn. 11034/7902, dai sig. ri

- ZAGOLIN ASSOLVINO nato a Piove di Sacco (PD) il 19.10.1916, C.F. ZGL SLV 16R19 G693T;
- MARCOLIN OLIVA nata a Piove di Sacco (PD) il 03.04.1924, C.F. MRC LVO 24D43 G693J.

In seguito, la società NORD EST COSTRUZIONI S.R.L., con Atto di Compravendita n. 2870 di rep. del 07.09.2011 a rogito notaio Benedetta Bordieri di Venezia, debitamente registrato e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 15.09.2011 ai nn. 34055/21155 cedeva i beni corrispondenti al presente lotto al sig. D'Arrigo Giovanni che ne diveniva così proprietario esclusivo (cfr: all. n. 15).

## **12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 12.06.2023: all. nn. 16)

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn 9616 R.G. e 6792 R.P. del 17.03.2023**

a favore: LUIGI LAVAZZA S.P.A., con sede a Torino, C.F. 00470550013;  
a carico: D'ARRIGO GIOVANNI, ..omissis..;  
titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 14.01.2023 rep. n. 7030/2022 Atti Giudiziari;  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Piove di Sacco (PD), Fg. 15:  
mapp. 1300, sub 16, Natura A/3;  
mapp. 1300, sub 6, Natura C/6;  
diritto: piena proprietà.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 34056 R.G. e 7120 R.P. del 15.09.2011**

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Vicenza, C.F. 00204010243;  
a carico: D'ARRIGO GIOVANNI, ..omissis..;  
titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07.09.2011 n. 2871/2590 di rep. a rogito notaio Benedetta Bordieri di Venezia per la somma di € 100.000,00 e la durata di anni 30.  
somma iscritta: complessivamente € 200.000,00  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Piove di Sacco (PD), Fg. 15:  
mapp. 1300, sub 16, Natura A/3;

mapp. 1300, sub 6, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

### **13 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa è creditore dei seguenti importi:

- periodo dal 01.03.2022 al 28.02.2023: € 772,03 (cfr. esercizio ordinario "2022-2023": all. n. 17);
- periodo dal 01.03.2023 al 28.02.2024: € 579,85 (cfr. esercizio ordinario "2023-2024": all. n. 18);

Le spese di gestione relative agli oneri condominiali ordinari del biennio ammontano quindi a complessivi € 1.351,88.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 580,00 circa.

### **14. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO**

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

### **15. STIMA DEL LOTTO**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato



architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verranno poi detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione amministrativa e catastale, quelli di natura condominiale in essere, nonché applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

**Scelta dei comparabili**

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca

di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 13, nel periodo fra il 01.06.2022 ed il 12.06.2023.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto:

1. compravendita del 19.12.2022, notaio Laura Rolando di Venezia, repertorio 13345 (cfr. all. n. 19);
2. compravendita del 10.02.2023, notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco, repertorio 30095 (cfr. all. n. 20);
3. compravendita del 28.02.2023, notaio Matteo Ceolin di Brugine, repertorio 6455 (cfr. all. n. 21);
4. compravendita del 15.05.2023, notaio Carlo Doardo di Padova, repertorio 30919 (cfr. all. n. 22).

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
<b>notaio</b>	Rolando Laura	Adriano Francesco Marcon	Matteo Ceolin	Carlo Doardo
<b>repertorio</b>	13345	30095	6455	30919
<b>data atto</b>	19.12.2022	10.02.2023	28.02.2023	15.05.2023
<b>parti</b>	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
<b>indirizzo</b>	via G. B. Svegliato, 1	via Nicola Calipari, 26	via G.B. Svegliato, 1	via G.B. Svegliato, 1
<b>Foglio catastale</b>	15	15	15	15
<b>mappali</b>	1296	1299	1296	1296
<b>subalterni</b>	73-113-153	51-9	95-109	21-40
<b>cat. catastale</b>	A/3+C/6	A/3+C/6	A/3+C/6	A/3+C/6

<b>tipologia</b>	appartamento al p. primo con rispettivo garage al p. sottostrada e p. auto scoperto	appartamento al p. t -1 -2 con scoperto esclusivo e rispettivo garage al p. sottostrada	appartamento al p. terra con scoperto esclusivo e rispettivo garage al p. sottostrada	abitazione al p. terra e primo con cortile esclusivo e garage al p. sottostrada
<b>prezzo vendita</b>	€ 116.400,00	€ 135.000,00	€ 105.000,00	€ 110.000,00
<b>periodo di costruzione</b>	PDC del 2004 + variante 2005 + DIA 2006; abitabilità del 2007	PDC del 2004 + variante 2005 + DIA 2006; abitabilità del 2007	PDC del 2004 + variante 2005 + DIA 2006; abitabilità del 2007	PDC del 2004 + variante 2005 + DIA 2006; abitabilità del 2007
<b>vetustà dalla costruzione (anni)</b>	19	19	19	19
<b>classe energetica</b>	C	C	E	C
<b>superficie omogeneizzata (mq)</b>	83	111	75,5	82
<b>incidenza €/mq</b>	<b>€ 1.402,40</b>	<b>€ 1.216,21</b>	<b>€ 1.390,72</b>	<b>€ 1.341,46</b>

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. il valore unitario minimo dei beni comparati di € 1.216,251 si riferisce ad un'unità sviluppata su più livelli, quindi con caratteristiche compositive e distributive di minor interesse, rendendola così di minor appetibilità commerciale;
- b. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.402,40/mq, è riferito ad un'unità residenziale posta a breve distanza dal lotto in oggetto, con il quale condivide il contesto geografico ed il periodo di costruzione;
- c. i beni del primo, del terzo e del quarto comparabile, appartenenti al medesimo fabbricato ed aventi quindi le stesse caratteristiche costruttive, presentano un

diverso valore unitario con andamento decrescente (€ 1.402,40/mq del primo ed € 1.341,46/mq dell'ultimo) poichè il primo, alienato alla fine dello scorso anno, è maggiore del terzo e del quarto, venduti nell'anno corrente.

d. il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1.337,70/mq circa;

### **La superficie commerciale:**

viene 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, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

### Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	44,70 x 1,00 =	mq	44,70
- cortile esclusivo:	mq	88,80 x 0,10 =	mq	8,88
- garage p. sottostrada:	mq	23,90 x 0,50 =	<u>mq</u>	<u>11,95</u>
		sommano	mq	65,53

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni ai fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico di recente urbanizzazione a breve distanza dal centro paesano (maggiore appetibilità);
- che le condizioni manutentive del fabbricato relativamente recente sono buone

(maggiore appetibilità);

### **VALORE DELL'INTERO**

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

VALORE DELL'INTERO: € 90.000,00.

(diconsi Euro novantamilavirgolazero).

Detraendo il costo da sostenere relativo alla regolarità amministrativa e catastale di totali € 5.000,00 circa, nonché agli oneri condominiali quantificati in € 1.351,88 si ottengono € 83.648,12.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

**STIMA DEL LOTTO:** € 83.648,12- 15% = € 71.100,90.

Arrotondabili ad € 70.000,00 (\*)

(diconsi Euro settantamilavirgolazero).

(\*) compresa l'incidenza del terreno.

### **16. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione in essere prevede per l'immobile un canone mensile di € 500,00, pari ad € 7,63/mq circa.

I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, riferiti al II° semestre del 2022, nella medesima zona di quella in oggetto, per destinazione residenziale assegnano un valore unitario di locazione da € 3,80/mq ad € 4,60/mq.

Dalla ricerca effettuata in rete risulta invece che i canoni di locazione applicati nella zona di riferimento abbiano un importo unitario di € 6.60/mq circa, quindi maggiore rispetto al valore massimo espresso dall'OMI.

Nel caso di specie, il prezzo applicato, superiore a quelli riscontrati, può essere comunque considerato in linea con quanto contemplato dai valori espressi dai canoni di locazione ordinari per la zona di riferimento, pertanto il canone di locazione può considerarsi congruo.

\* \* \* \* \*

Due Carrare, li 24.06.2023

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

## 17. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Occupazione: Contratto di locazione;
- Allegato n. 9 P.D.C. n. 24/2004 prot. n. 1760/LD del 08.04.2004;
- Allegato n. 10 D.I.A. prot. 10846 del 14.04.2005;
- Allegato n. 11 D.I.A. prot. 8452 del 21.03.2006;
- Allegato n. 12 Certificato di agibilità n. 5634 del 19.12.2006;
- Allegato n. 13 Stralcio tavola P.I.;
- Allegato n.14 Stralcio N.T.A.;
- Allegato n.15 Provenienza: Atto di Compravendita;
- Allegato n.16 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.17 Esercizio ordinario "2022-2023";
- Allegato n.18 Esercizio ordinario "2023-2024";
- Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 13345 del 19.12.2022 notaio L. Rolando;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 30095 del 10.02.2023 notaio A. F. Marcon;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 6455 del 28.02.2023 notaio M. Ceolin;
- Allegato n.22 Comparabili: atto rep. n. 30919 del 15.05.2023 notaio C. Doardo;