

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
Tel. 049659807
Cell. 3491931210
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com

Padova, 15/01/2024

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

Oggetto E.I. N.R.G. 162/2023 -

RELAZIONE TECNICA

§ 1 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 05/09/2023 ha prestato il giuramento di rito telematicamente impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal Giudice.

§ 2 - CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

§ 3 - DESCRIZIONE CATASTALE (**All. 1**)

Comune di Vigonza (PD) - CF

Fg. 34 mapp. 785 sub. 44 (graffato sub. 36 - cortile esclusivo) - Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 4 - Superficie catastale: totale m²94; tot. escluse aree scoperte m²81 - Rendita € 371,85 - Via Armando Diaz n. 192/A - piano T

Fg. 34 mapp. 785 sub. 11 - C/6 - Cl. 2 - m²18 - Superficie catastale totale m²20 - Rendita € 33,47 - Via Armando Diaz n. 192/A - piano S1

Il fabbricato è eretto su area così censita al CT:

Comune di Vigonza (PD)

Fg. 34 mapp. 785 - ENTE URBANO - are 19.60

§ 4 - VARIAZIONI CATASTALI

CF - Fg. 34 mapp. 785 sub. 44 (graffato sub. 36)



- Unità immobiliare dal 26/07/2017: VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27437.1/2017) del 26/07/2017 Pratica n. PD0102622 in atti dal 26/07/2017
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni - di stadio: proviene per variazione territoriale dal Fg. b/12
- Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2015: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 - CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015)

CF – Fg. 34 mapp. 785 sub. 11

- Unità immobiliare dal 26/07/2017: VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27436.1/2017) del 26/07/2017 Pratica n. PD0102621 in atti dal 26/07/2017
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni - di stadio: proviene per variazione territoriale dal Fg. b/12
- Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2015: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 - CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015)

CT – Fg. 34 mapp. 785 – EU

- Area di enti urbani e promiscui dal 21/12/2009: FRAZIONAMENTO del 21/12/2009 Pratica n. PD0409921 in atti dal 21/12/2009 presentato il 18/12/2009 (n. 409921.1/2009).
Comprende il Fg. 34n. 1235, 1236, 1237, 1238, 1240, 296, 780
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 34 mapp. 1404
- Area di enti urbani e promiscui dal 21/06/2001: Tipo Mappale del 21/06/2001 Pratica n. 176317 in atti dal 21/06/2001 (n. 3398.2/2001)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Fg. 34 mappali 296, 780, 1235, 1236, 1237, 1238, 1240
- Area di enti urbani e promiscui dal 21/06/2001: Tipo Mappale del 21/06/2001 Pratica n. 176317 in atti dal 21/06/2001 (n. 3398.1/2001)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg 34 mappali 296, 608, 682, 779, 780, 781, 787, da 1235 a 1240
- Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1994: Fg. 34 mapp. 785 – VIGNETO: FRAZIONAMENTO del 28/07/1994 in atti dal 29/07/1994 (n. 1903.1/1994)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 34 mapp. 132
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 34 mapp. 682, 783, 784
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 30/12/1969: Fg. 34 mapp. 132 - Vigneto

§ 5 – PROVENIENZA

CF – Fg. 34 mapp. 785 sub. 44 (graffato sub. 36); mapp. 785 sub. 11

- Situazione degli intestati dal 07/07/2015: (1/1 proprietà) (deceduto
in data in assenza di eredi – curatore Rag.) - Atto del 11/01/2002



Notaio Cardarelli Franco Repertorio n. 25766 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 890.1/2002 reparto PI di Padova in atti dal 22/01/2002

Il Sig. _____ è deceduto in data 03/03/2016 in assenza di eredi. Nominato curatore del Testamento il Rag. _____ dal Tribunale di Padova con Procedura N.R.G. 7662/2017 giusto Decreto di nomina n. 1074/2017 del 07/10/2017

CT – Fg. 34 mapp. 785 – EU

- Situazione degli intestati dal 28/07/1994: _____ (da verificare, fino al 20/12/1990)
- Situazione degli intestati dal 20/12/1990 fino al 21/06/2001: _____ (da verificare, fino al 21/06/2001) – Atto del 20/12/1990 Notaio Cardarelli F. repertorio n. 14423 – UR di Padova Registrazione n. 522 in data 08/01/1991 – n. 1022.1/1991 in atti dal 29/07/1994
- Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico del 30/12/1969: _____ (da verificare, fino al 28/07/1994)

§ 6 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta CTU in data 07/09/2023, disponendo temporaneamente delle chiavi per l’accesso fornite dal Custode.

I beni pignorati consistono in un appartamento al piano terra, dotato di area verde esclusiva di m²96,98, con box auto nel piano interrato di m²17,28, facente parte di un condominio, denominato “Usignolo”, sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato. **(Foto 1, 2, 3, 4, 5)**

La zona si trova in località Perarolo di Vigonza, comoda a tutti i servizi. **(Foto 6, 7)**

L’appartamento, raggiungibile da un atrio ampio e luminoso **(Foto 8)**, si compone di: ingresso soggiorno pranzo di m²30,94, da cui si accede al giardino, ora trascurato, dotato di caminetto; cucina di m² 9,32; disimpegno della zona notte di m²3,10, da cui si accede in senso orario ad un servizio cieco con aerazione forzata, incompleto con doccia di m²4,26, ad un piccolo ripostiglio ricavato in una rientranza del disimpegno, ad una camera da letto di m²16,69 con accesso diretto al giardino, ad un bagno completo finestrato di m²5,82.

(Foto 9÷13)

Dall’abitazione si accede al giardino attraverso un portico di m²15,26, ricavato dalla sporgenza del poggiolo dell’unità soprastante.

Si evidenzia la presenza nell’area scoperta di una servitù “per destinazione del padre di famiglia” ai sensi dell’art. 1062 C.C. per la installazione nel sottosuolo e relativa manutenzione di tutte le tubazioni e manufatti necessari per le varie utenze in favore delle altre porzioni del fabbricato. (vedi successiva Nota di Trascrizione – Compravendita)

Al momento del sopralluogo il giardino era incolto.

A tale proposito si fa presente che in data 02/09/2023 il Comune di Vigonza emetteva un’Ordinanza, la n. 95, riguardante la necessità di bonifica del giardino tramite lo sfalcio dell’erba incolta, proseguendo la manutenzione con continuità almeno due volte l’anno.



Il Custode Delegato inviava quindi in data 14/12/23 un'istanza al G.E., corredata di un preventivo di spesa da parte di una ditta del settore, per ottenere l'autorizzazione a procedere con i lavori di bonifica di cui sopra.

In data 19/12/2023 il G.E. autorizzava i lavori.

Gli infissi sono di buona fattura, dotati di vetro camera e zanzariera. **(Foto 14)**

Le porte interne sono in legno di fattura ordinaria.

La porta d'ingresso è blindata, uniformata agli altri portoncini del condominio. (Foto 8)

I pavimenti della zona giorno e del disimpegno sono in piastrelle in gres porcellanato. (Foto 9)

I bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune (Foto 11,12)

La camera da letto ha il pavimento in parquet. **(Foto 15)**

L'impianto di riscaldamento è autonomo, collocato all'esterno sulla parete di confine, sotto il portico, a sinistra della porta d'uscita della camera da letto. Sulla medesima parete è collocato il motore dell'impianto di condizionamento. **(Foto 16)**

Entrambi gli impianti appaiono in disuso da tempo.

Sono stati riscontrati alcuni difetti: **(Foto 17, 18)**

- presenza di umidità in un angolo del servizio cieco
- fessurazione di una parete piastrellata del servizio cieco, visibile anche dal disimpegno.

La proprietà si completa con un box auto, raggiungibile oltre che dalla rampa carrabile anche dall'interno del condominio, sia attraverso le scale che tramite ascensore. Il garage è individuabile all'uscita dalla porta interna, il secondo a sinistra (Foto 5)

§ 7 – AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il Condominio "Usignolo" è amministrato da: Studio Amministrazioni Condominiali Menegati Enrico con sede a Vigonza.

I bilanci Consuntivi personali di _____, dal 2018 al 13/10/2023 riportano, in progressione, un debito di € 5.228,60

Il bilancio preventivo per l'esercizio 01/11/2022 – 31/10/2023 riporta un saldo complessivo a debito di **€ 5.240,60 (All. 2)**

§ 8 – REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola.

Pratiche edilizie: **(All. 3)**

- Concessione Edilizia n. 29/2000 del 24/03/2000 protocollo n. 99/0391 U.T. per l'esecuzione di opere edili in territorio comunale. Domanda in data 15/12/1999 Prot. n. 31821 presentata dalla Ditta _____ per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione edificio residenziale di n. 16 alloggi. (Successivamente n. 24 alloggi)

Successive Varianti:



n. 144 Prot. n. 00/0196 rilasciata in data 28/09/2000 – “Variante in corso d’opera in ampliamento con sopraelevazione Conc. 29/2000”

DIA Prot. n. 11904 presentata in data 14/05/2001

DIA Prot. n. 18293 presentata in data 24/07/2001

- Denuncia di inizio attività edilizia ai sensi art. 2 comma 60 L. 23 dicembre 1996 n. 662

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta autorizzazione di Abitabilità/Agibilità – P.E. n. 99/0391 U.T. del 12/10/2001 – Prot. n. 25449.

§ 9 – CONFINI

Confini condominio “Usignolo”: Nord Est parte mapp. 783, strada; Sud Est mapp. 295; Sud Ovest mapp. 1404; Nord Ovest mappali: 787, 779, 682

Confini abitazione: Nord Est altra unità; Sud Est area scoperta esclusiva; Sud Ovest altra unità; Nord Ovest atrio comune, altra unità

Confini garage: Nord Est e Sud Ovest altre unità; Sud Est: area di manovra comune; Nord Ovest terrapieno

§ 10 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI **(All. 4)**

Alla data del 09/01/2024 le formalità a favore e a carico dell’esecutato sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione nn. 1217/308 del 16/01/2002. Agenzia delle Entrate di Padova -

Territorio

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 124.000,00. Tasso interesse annuo 4,95%. Totale € 248.000,00. Durata anni

15

Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) - CF

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 36 (gruppo graffati) – A/2 – vani 4 – Via Diaz – p.T

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 44 (gruppo graffati) – Corte o resede

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18 - Via Diaz – p.S1

A favore: (1/1 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

- Nota di Iscrizione nn. 53609/9422 del 15/12/2021. Agenzia delle Entrate di Padova -

Territorio

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 124.000,00. Totale € 248.000,00

Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) - CF

Fg. 34 mapp. 785 sub. 36

Fg. 34 mapp. 785 sub. 44



A/2 – vani 4 – Via Diaz n. 192/A – p.T

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Vigonza (PD) - CF

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 36

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 44

Fg. 34 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18 - Via Diaz n. 192/A – p.S1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 11

A favore: (1/1 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

Ulteriori informazioni

“(omissis), in data 17 dicembre 2002 la Società ha modificato la propria denominazione sociale in (omissis)”

Nota di Iscrizione nn. 34603/5098 del 16/10/2012. Agenzia delle Entrate di Padova -

Territorio

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Capitale € 70.928,62. Totale € 141.857,24

Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) – CF

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 36

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 44

A/2 – vani 4

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18

A favore: (1/1 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

Nota di Iscrizione nn. 9493/1701 del 25/03/2016. Agenzia delle Entrate di Padova -

Territorio

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Capitale € 644.390,00. Totale € 1.288.780,00

Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) – CF

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 36

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 44

A/2 – vani 4

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18

A favore: (1/1 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

Nota di Trascrizione nn. 1216/890 del 16/01/2002 – Agenzia Entrate di Padova -

Territorio

Compravendita



Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) – CF

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 36 (gruppo graffati) – A/2 – vani 4 – Via Diaz – p.T

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 44 (gruppo graffati) – Corte o resede

Sez. B – Fg. 12 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18 - Via Diaz – p.S1A favore: (1/1 proprietà)Contro: (1/1 proprietà)

Ulteriori informazioni

“ L'appartamento di cui sopra veniva venduto con la proprietà esclusiva dell'area scoperta, destinata a giardino, identificata con il sub. 36; detta porzione è gravata da servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 C.C., in favore delle altre porzioni del fabbricato per la installazione nel sottosuolo, e relativa manutenzione, di tutte le tubazioni e manufatti necessari per l'erogazione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, nonché per i servizi telefonici e comunque per tutti i sottoservizi in genere. (omissis)”

Nota di Trascrizione nn. 21775/15461 del 14/06/2023. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio

Pignoramento immobili

Unità negoziale n. 1

Comune di Vigonza (PD) – CF

Fg. 34 mapp. 785 sub. 36

Fg. 34 mapp. 785 sub. 44 – A/2 – vani 4 – Via Armando Diaz n. 192/A – p. T

Fg 34 mapp. 785 sub. 11 – C/6 - m² 18

A favore: (1/1 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

§ 11 – VALORE COMMERCIALE

La proprietà consiste in appartamento al piano terra con giardino esclusivo e un box auto al piano interrato.

Il bene si completa con la quota di area comune condominiale sia coperta che scoperta (area di manovra e passaggio pedonale), ai sensi degli artt. 1117 e successivi del C.C..

La stima, di tipo comparativo, tiene conto dei seguenti fattori esterni ed interni dell'immobile:

epoca di costruzione (anno 2000); ubicazione nel territorio (zona periferica); comodità ai servizi (buona); orientamento luce naturale (Nord Est); taglio (midi); qualità delle finiture (discrete); superficie commerciale secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98 (abitazione con garage circa m²108); manutenzione (assente); stato di occupazione (libero); impianto di riscaldamento (autonomo non in uso); impianto di condizionamento (non in uso); servitù di sottoservizi nell'area scoperta.

E' stata effettuata un'indagine diretta e tramite internet riguardante le compravendite presso alcune Agenzie Immobiliari della zona; è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si stima un valore commerciale base di € /m²1.400,00



Il valore viene omogeneizzato applicando opportune percentuali relative alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- vetustà - 17%
- manutenzione -4%
- servitù -2%
- orientamento e posizione +1%
- qualità finiture +1%
- dotazioni +2%
- taglio +1%

Detrazioni totali: **-18%**

In cifre:

$$m^2 108 \times \text{€}/m^2 1.400,00 = \text{€ } 151.200,00$$

$$\text{€ } 151.200,00 - 18\% = \text{€ } 123.984,00$$

Si applica un'ulteriore detrazione del 15% dovuta all'assenza di garanzie per vizi

$$\text{€ } 123.984,00 - 15\% = \text{€ } 105.386,40$$

Si detrae il debito maturato nei confronti del Condominio di € 5.240,60

$$\text{€ } 105.386,40 - \text{€ } 5.240,60 = \text{€ } 100.145,80$$

Si ritiene di assegnare al bene il valore commerciale di **€ 100.000,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto

