

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/17

(prossima udienza 29.05.2024)

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]  
[REDACTED], con sede legale a [REDACTED]  
[REDACTED], in persona del suo presidente per tempore [REDACTED],  
rappresentata e difesa dell'avv. [REDACTED] del foro di [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED] con sede a [REDACTED], c.f. [REDACTED],  
procuratore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], c.f.  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall [REDACTED] del foro di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED],  
[REDACTED] c.f. [REDACTED] procuratore di [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dagli [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata dal [REDACTED]  
domiciliato per la carica presso gli [REDACTED]  
[REDACTED]



DEBITORE

[REDACTED]

residente a [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 21.02.2017 rep. n. 1455/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 21.02.2017 ai nn. 1455/2017.

\*\*\*\*\*

La presente procedura risulta riunita alla:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/23

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED] in sede  
[REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED]  
[REDACTED] del foro di [REDACTED] elettivamente domiciliata presso l [REDACTED]  
[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. n. [REDACTED]  
[REDACTED]

entrambi residenti a [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 03.10.2023 rep. n. 5783 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 19.10.2023 ai nn. 38513/27298.

\*\*\*\*\*



**INDICE**

1.	<b>Incarico - Quesito</b> .....	pag.	4
2.	<b>Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento</b> .....	pag.	4
3.	<b>Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dagli atti di pignoramento con le risultanze catastali e le istanze di vendita</b> .....	pag.	5
4.	<b>Premessa</b> .....	pag.	6
5.	<b>Indagini svolte</b> .....	pag.	8
6.	<b>Dati identificativi del lotto unico</b> .....	pag.	9
6.1.	<b>Dritto Venduto</b> .....	pag.	9
6.2.	<b>Ditta testata</b> .....	pag.	9
6.3.	<b>Ubicazione</b> .....	pag.	9
6.4.	<b>Qualità</b> .....	pag.	9
6.5.	<b>Descrizione Catastale</b> .....	pag.	9
6.6.	<b>Confini</b> .....	pag.	10
6.7.	<b>Descrizione del Lotto</b> .....	pag.	11
6.8.	<b>Occupazione</b> .....	pag.	13
7.	<b>Regolarità Edilizia</b> .....	pag.	13
8.	<b>Destinazione urbanistica dell'area</b> .....	pag.	14
9.	<b>Provenienza</b> .....	pag.	14
10.	<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	pag.	14
11.	<b>Oneri di natura condominiale</b> .....	pag.	18
12.	<b>Stima del lotto</b> .....	pag.	19



13. **Elenco Allegati** ..... pag. 24

**1. INCARICO - 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, già C.T.U. nella E.I. 187\_17, poi riunita alla E.I. 325\_23, con provvedimento del 28.02.2024, veniva incaricato dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni, per l'aggiornamento della stima dei beni.

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

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

**SECONDO LA E.I. 187/2017**

.. omissis.. " [REDACTED]

[REDACTED] ut supra rappresentata e difesa

**CHIEDE**

*che sia eseguito pignoramento immobiliare per il soddisfacimento dei propri crediti sopra individuati sui beni così identificati:*

**N.C.E.U. Comune di Montegrotto Terme**

**Fgl. 9 Part. 54 sub. 13 Cat. A2**

**Fgl. 9 Part. 54 sub. 7 Cat. C6**

*per il diritto di piena proprietà nella quota 1/2*

*nei confronti di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]*

[REDACTED] C.F. [REDACTED] " ..omissis..

**SECONDO LA E.I. 325/2023**

.. omissis.. "

**CHIEDE**



che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti dei Sigg.ri [REDACTED]  
 (C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]  
 (C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] entrambi residenti in  
 [REDACTED] sui seguenti immobili di proprietà per ½ del  
 [REDACTED] e per ½ della [REDACTED]

- appartamento sito in via Einaudi n. 11/C, Montegrotto Terme (PD), meglio identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 9, Part. 54, Sub. 13, p.2., Cat. A/2, Cl. 2, Vani 5;

- garage sito in via Einaudi n. 11/C, Montegrotto Terme (PD), meglio identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 9, Part. 54, Sub. 7, P.T., Cat. C/6, Cl. 1, mq. 26.

Con il presente atto si intende sottoporre a pignoramento anche tutto quanto sui beni di cui sopra eventualmente edificato, accessioni, accessori ed eventuali diritti delle parti; condominiali." ..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

#### IN MERITO ALLA E.I. 187/2017

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 e nella relativa nota di trascrizione.

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.

#### IN MERITO ALLA E.I. 325/2023



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 e nella relativa nota di trascrizione.

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).

\* \* \* \* \*

I beni oggetto di accertamento sono stati già analizzati e stimati all'interno della procedura esecutiva E.I. n. 187/2017 R.G.. Con il presente elaborato peritale pertanto, in considerazione del tempo trascorso dal deposito del precedente, si aggiorneranno la parti nel frattempo variate, mentre quelle invariate verranno riprodotte integralmente.

La presente relazione peritale sostituirà la precedente datata 28.05.2018.

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Montegrotto Terme (PD), in via Luigi Einaudi n. 11/C.

Trattasi della **piena proprietà** di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo, con annesso garage al piano terra, appartenenti ad un fabbricato



residenziale di complessive quattro unità.

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 Montegrotto Terme 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, nonché 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;
- ricerca presso la Conservatoria RR.II. di Padova, di tutti gli Atti di





compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegrotto Terme al foglio n. 9, nel periodo fra il 01.01.2023 ed il 16.04.2024;  
 - indagini di mercato in loco;  
 ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\*

## 6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

### 6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

### 6.2 DITTA INTESTATA

- [REDACTED], nato a [REDACTED]  
 - [REDACTED], nata a [REDACTED]  
 [REDACTED]

diritto: piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

### 6.3 UBICAZIONE

Comune di Montegrotto Terme (PD) in via Luigi Einaudi n. 11/C.

### 6.4 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo, con annesso garage al piano terra, appartenenti ad un fabbricato residenziale di complessive quattro unità, facente parte di un compendio immobiliare composto da tre edifici abitativi (A, B e C).

### 6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

<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>
54	7	via Luigi Einaudi	T	C/6	1	26 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	€ 49,68



54 13 via Luigi Einaudi 2 A/2 2 5 vani 91 m<sup>2</sup> € 581,01  
 (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 C del complesso immobiliare composto da tre edifici,  
 tutti eretti sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9, mapp. 54, ente urbano, di  
 are 32.31 (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, e seguenti, in particolare:

- l'area di passaggio comune ai tre edifici, identificata al Catasto Fabbricati con il  
 mapp. 54, sub. 1 (stesso Comune e Foglio);
- l'area scoperta comune agli appartamenti e garages facenti parte dell'edificio C,  
 identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 54, sub. 2 (stesso Comune e  
 Foglio);
- il portico comune agli appartamenti e garages facenti parte dell'edificio C,  
 identificata al Catasto Fabbricati con il mapp. 54, sub. 5 (stesso Comune e  
 Foglio).

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

- **dell'appartamento al p. secondo:** Nord: affaccio su mapp. 54 sub. 2 (scoperto  
 comune); Est: affaccio su mapp. 54 sub. 2 (scoperto comune) e vano scale  
 comune; Sud: mapp. 54 sub. 12 (altra unità) e vano scale comune; Ovest: affaccio  
 su mapp. 54 sub. 2 (scoperto comune) e vano scale comune;
- **del garage al p. terra:** Nord: mapp. 54 sub 6 (altra unità); Est: mapp. 54 sub 2



(area di manovra comune); Sud: mapp. 54 sub 8 (altra unità); Ovest: mapp. 54 sub 2 (portico) e vano scale condominiale.

#### **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 civile abitazione ubicato al piano secondo con esposizione sui tre lati (nord, est ed ovest), dotato di garage pertinenziale al piano terra, appartenenti al fabbricato "C" del complesso residenziale, situato al n. 11/C di via Luigi Einaudi, a ridosso della stazione ferroviaria di "Terme Euganee", nonché a breve distanza dal centro di Montegrotto Terme ove sono presenti i principali servizi.

L'intervento urbano contenente il presente lotto è costituito da tre fabbricati residenziali di differenti dimensioni, contraddistinti dalle lettere alfabetiche "A", "B" e "C", accessibili da un'area di ingresso comune, ma dotati di indipendente recinzione.

Il compendio, si colloca in un contesto geografico urbanisticamente consolidato, contraddistinto dalla fitta sequenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio, nonché da qualche stabilimento termale.

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono collocate nel corpo di fabbrica dalla conformazione geometrica rettangolare posto a nord del complesso, elevato su tre piani fuori terra, contraddistinto da un basamento di servizio dove sono presenti il porticato e le autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni. Nella parte residenziale viene riproposto per ciascun livello il medesimo modulo compositivo. L'alzato è caratterizzato dal portico voltato e dalla bilanciatura



simmetrica dei poggiosi che divide il prospetto principale in due partizioni simmetriche (foto da n. 1 a n. 3).

L'area scoperta recintata, in parte pavimentata è occupata dall'area di accesso e manovra comune a servizio delle retrostanti autorimesse, nonché dal giardino comune piantumato.

L'intervento edilizio operato alla fine dello scorso 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 tegole, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale posto a ovest del fabbricato. L'ingresso al garage avviene invece dall'accesso carraio comune posto sempre ad est dell'area.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**appartamento al p. secondo** (altezza interna h. 270): disimpegno, cucina (foto n. 4), soggiorno (foto nn. 5-6), due camere (foto nn. 7-8) e due bagni (foto n. 9); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 86,80 circa; più due poggiosi sui fronti nord ed ovest di complessivi mq 11,80 circa.

**garage al p. terra** (altezza interna h. 240): il secondo a partire da nord, con il lato maggiore in direzione est-ovest, è dotato di portone basculante in metallo (foto n. 10); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 28,30 circa.

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

pavimenti: ceramica (zona giorno, cucina e bagni), parquet (camere), gres da esterni (poggiosi);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;



serramenti esterni: in legno con vetro camera ed avvolgibili plastici; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

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

impianto elettrico: risalenti al periodo di costruzione, con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato nella cucina; corpi scaldanti in ghisa;

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 occupato dalla proprietaria, [REDACTED]

#### **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 complesso immobiliare comprendente il presente lotto risulta costruito con C.E. n. 52/86 del 31.07.1986 (cfr. all. n. 8);
- che veniva poi rilasciato Certificato di Abitabilità n. 501/85 il 09.10.1987 (cfr. all. n. 9);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.



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

Il Comune di Montegrotto Terme è dotato di P.I. (Piano Degli Interventi).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area su cui insiste il fabbricato comprendente il presente lotto ricade zona "C1" disciplinata in via principale dall'art. 82 delle relative N.T.O. (cfr. Stralcio tavola P.I: all. n. 10, nonché stralcio N.T.A: all. n. 11).

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.

## **9. PROVENIENZA**

Al ventennio i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la propria quota di diritto erano proprietari dei beni costituenti il presente lotto avendoli acquisiti con Atto di Compravendita n. 47.585 di Rep. del 17.11.1987 a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] ivi registrato il 04.11.1987 ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 24.01.1987 ai nn. 29150/19932 (cfr. all. n. 12), dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED].

SI EVIDENZIA CHE dalle ricerche svolte presso il competente ufficio, il sig. [REDACTED] [REDACTED] dal 25.09.1988 risulta coniugato in regime legale di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]. Si evince quindi che all'epoca dell'acquisto dei beni in oggetto i proprietari erano entrambi di stato civile libero.

## **10. 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 19.04.2024: all. nn. 13-14):

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn 12056 R.G. e 7709 R.P. del 31.03.2017**

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

C.F. [REDACTED];

a carico:

[REDACTED], ..omissis..,

titolo:

atto di pignoramento immobiliare notificato il 21.02.2017 rep. n. 1455/2017 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

mapp. 54, sub 13, Natura A/2;

mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

diritto:

½ proprietà.

**nn 18028 R.G. e 11372 R.P. del 08.05.2019**

a favore:

[REDACTED], ..omissis..,

[REDACTED], ..omissis..,

a carico:

[REDACTED], ..omissis..,

[REDACTED], ..omissis..,

titolo:

Domanda giudiziale - Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c. notificata il 19.03.2019 rep. n. 1437/2019 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

mapp. 54, sub 13, Natura A/2;



mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

**nn 38513 R.G. e 27298 R.P. del 19.10.2023**

a favore: [REDACTED], con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

[REDACTED], ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.10.2023 rep. n. 5783 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

mapp. 54, sub 13, Natura A/2;

mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 33093 R.G. e 7248 R.P. del 07.08.2002**

a favore: [REDACTED], con sede a

[REDACTED] C.F. [REDACTED];

a carico: [REDACTED], ..omissis..;

[REDACTED], ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30.07.2002 n. 41.880 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] per la somma di € 124.000,00 e la durata di anni 15.

somma iscritta: complessivamente € 248.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

mapp. 54, sub 13, Natura A/2;





mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

**nn. 10883 R.G. e 1833 R.P. del 16.04.2015**

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED]

a carico:

soggetto 1: [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.  
[REDACTED]

soggetto 2: [REDACTED] ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 08.04.2015 n.  
3075/2015 del Tribunale di Padova, per la somma di € 22.123,00.

somma iscritta: complessivamente € 30.000,00

soggetto 1: [REDACTED] ([REDACTED]), Catasto Fabbricati, Fg. 12:  
mapp. 482, Natura D/7;

diritto: piena proprietà.

soggetto 2: [REDACTED] Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 54, sub 13, Natura A/2;  
mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

diritto: ½ piena proprietà.

**Annotazione per restrizione beni: nn. 38222 R.G. e 7086 R.P. del 06.10.2017**

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED];

a carico:

[REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.  
[REDACTED]



beni colpiti: Comune dei Terrassa Padovana (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 12:

mapp. 482, Natura D/7;

diritto: piena proprietà.

nn. 22520 R.G. e 4392 R.P. del 01.06.2022

a favore: [REDACTED], con sede a

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

a carico: [REDACTED] ..omissis..;

[REDACTED] ..omissis..;

titolo: ipoteca di rinnovazione alla r.p. 7248 del 07.08.2002 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.07.2002 n. 41.880 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED]

somma iscritta: complessivamente € 248.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme, Fg. 9:

mapp. 54, sub 13, Natura A/2;

mapp. 54, sub 7, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

## 11 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riferito, il fabbricato attualmente privo di Amministratore è gestito autonomamente dai condomini, che suddividono equamente le spese ordinarie inerenti all'illuminazione, alla pulizia, nonché degli scoperti comuni. Dalle informazioni acquisite verbalmente le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 300,00 circa.

\*\*\*\*\*



## 12. 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 una ri-valutazione puntuale dei beni, che tenga effettivamente conto delle variabili di mercato in essere 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 verrà 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. 9, nel periodo fra il 01.01.2023 ed il 16.04.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 15). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

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

1. compravendita del 08.06.2023, notaio [REDACTED] di [REDACTED], repertorio 88848 (cfr. all. n. 16) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 15;
2. compravendita del 13.07.2023, notaio [REDACTED] di [REDACTED], repertorio 4291 (cfr. all. n. 17) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 15;
3. compravendita del 15.11.2023, notaio [REDACTED] di [REDACTED], repertorio 3910 (cfr. all. n. 18) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 15;
4. compravendita del 20.03.2024, notaio [REDACTED] di [REDACTED], repertorio 4247 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 15.



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
notaio				
repertorio	88848	4291	3910	4247
data atto	08.06.2023	13.07.2023	15.11.2023	20.03.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Einaudi	via A. de Gasperi, 17	via Einaudi n.29	via Einaudi n. 9
Foglio catastale	9	9	9	9
mappali	53	1518	1348	1004
subalterni	12-19	20-39	11-17	7-20
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2+C/2	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento al p. secondo + garage p. terra	abitazione p. primo + garage e cantina p.sottostrada	appartamento p. secondo + garage p. terra	appartamento al p. secondo+ garage al p. terra
prezzo vendita	€ 82.000,00	€ 70.000,00	€ 130.000,00	€ 160.000,00
periodo di costruzione	C.E. del 1996 e var, 1998 + C.E. sanatoria 1999+ rich. Abitabilità 1999 + A.E. 2001 +SCIA sanatoria 2023	A.E. del 1962 e pror. 1968 + Abitabilità 1972+ Pdc sanatoria 2007+ SCIA sanatoria 2022	C.E. del 2002 e variante 2003 + rich. Abitabilità 2003+ SCIA sanatoria 2023	C.E. del 1990 + Abitabilità 1990+ CILA sanatoria 2023
vetustà dalla costruzione (anni)	28	>55	22	34
classe energetica	G	G	E	F
superficie omogeneizzata (mq)	62	109,5	79,5	106
incidenza €/mq	€ 1.322,58	€ 639,26	€ 1.635,22	€ 1.509,43

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi



sono:

- a. il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1276,62/mq circa;
- b. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) di € 1.635,22/mq circa, è riferito ad un'unità residenziale di più recente edificazione avente caratteristiche costruttive e classe energetica maggiormente interessanti che incidono positivamente sul valore di mercato;
- c. il valore unitario tende a salire proporzionalmente in rapporto alla minore vetustà degli immobili comparati.
- d. il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 639,26/mq, che maggiormente si discosta dai valori dei rimanenti comparabili, è riferito ad un fabbricato vetusto, che si discosta dalle caratteristiche dei rimanenti, tutti realizzati all'incirca nell'ultimo ventennio dello scorso secolo ;
- e. il primo comparabile avente un valore unitario dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.322,58/mq è quello che maggiormente si avvicina a quello in analisi sia per età costruttiva che per posizione geografica.

**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 dalle planimetrie catastali.



Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. primo:	mq	86,80 x 1,00 =	mq	86,80
- poggioli p. primo:	mq	11,80 x 0,25 =	mq	2,95
- garage p. terra:	mq	28,30 x 0,50 =	<u>mq</u>	<u>14,15</u>
	sommano		mq	103,90

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

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);
- che il lotto presenta finiture e gli impianti datati (minore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

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

**STIMA DELL'INTERO: € 130.000,00.**

(diconsi Euro centotrentamilavirgolazero).

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: € 130.000,00 - 15% = € 110.500,00.**

Arrotondabili ad € 110.000,00 (\*)

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).

\*\*\*\*\*

Due Carrare, lì 19.04.2024

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-



### 13. 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 C.E. n. 52/86 del 31.07.1986;
- Allegato n. 9 Certificato di Abitabilità n. 501/85 il 09.10.1987;
- Allegato n. 10 Stralcio P.I.;
- Allegato n.11 Stralcio N.T.A.;
- Allegato n.12 Provenienza: Atto di Compravendita;
- Allegato n.13 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n. 15 Comparabili: Foglio catastale con comparabili evidenziati;
- Allegato n. 16 Comparabili: atto rep. n. 88848 del 08.06.2023 notaio [REDACTED];
- Allegato n. 17 Comparabili: atto rep. n. 4291 del 13.07.2023 notaio [REDACTED];
- Allegato n. 18 Comparabili: atto rep. n. 3910 del 15.11.2023 notaio [REDACTED];
- Allegato n. 19 Comparabili: atto rep. n. 4247 del 20.03.2024 notaio [REDACTED];

