

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 361/2023

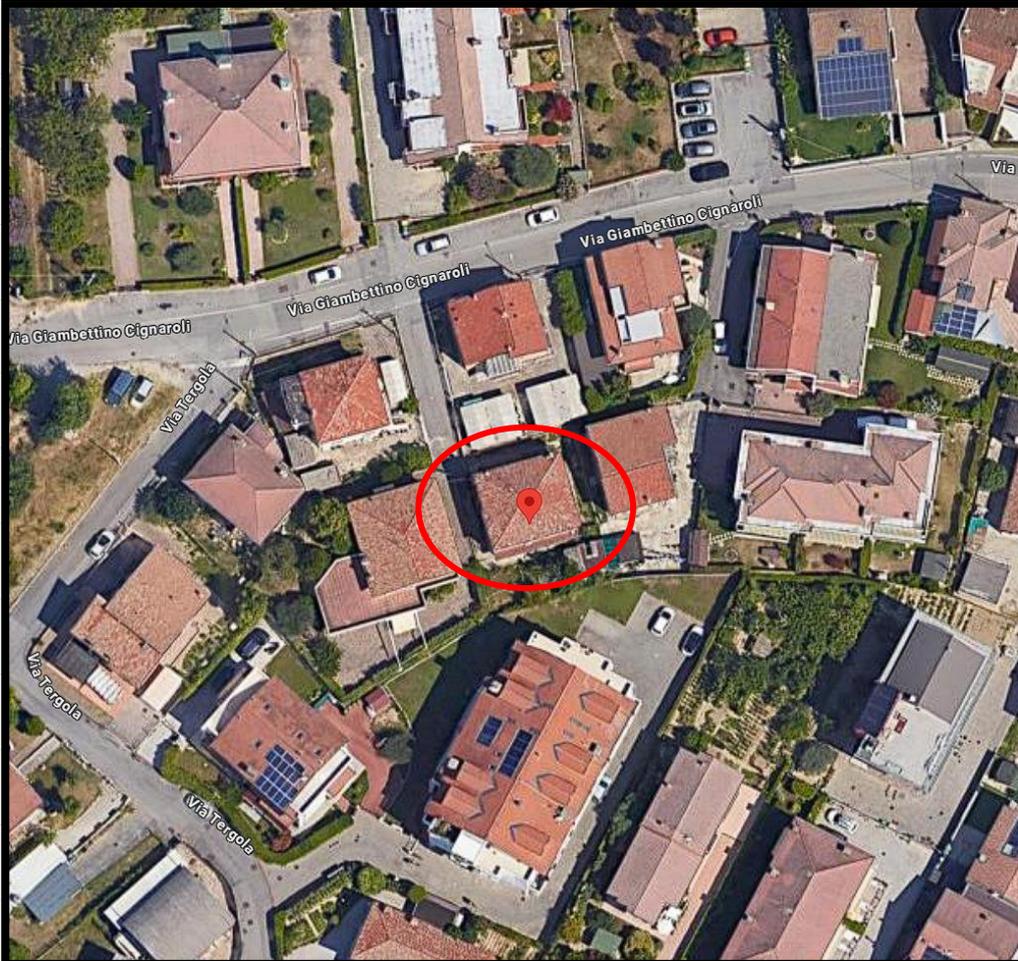
PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. G. G. AMENDUNI**

ESPERTO DELL'UFFICIO: **Geom. ACHILLE SINATRA**

PIGNORAMENTO trascritto il 13/12/2023 al n. 32738 di formalità



COMUNE DI PADOVA (PD)

POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE:

N 45.433656, E 11.867592

E. I. 361/2023 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1



LOTTO UNICO: via Giambettino Cignaroli civ. 29, abitazione al piano terra (part. 152 sub. 7) e cortile pertinenziale (part. 152 sub. 6);

Valore Stimato LOTTO UNICO: € **69.000,00** (Euro sessantanovemila/00)

PREMESSA

- con provvedimento di nomina del 04/01/2024 il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 19/06/2024, alle ore 9:00.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Padova, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente e il Perito ha potuto ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento, come da verbale del Custode. Non essendo stato rinvenuto nel fascicolo il titolo di provenienza, lo stesso è stato reperito e allegato alla presente C.T.U.

BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *“sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili – loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:*

, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;



, per la quota di 1/1 di usufrutto,

e così catastalmente descritti:

COMUNE DI PADOVA (PD)

Nuovo Catasto edilizio urbano

FOGLIO 20

- Mapp. n.152, sub.6, P.T, Via Giambettino Cignaroli n.29, cat. Bene comune non censibile, senza rendita;

- Mapp. n.152, sub.7, p.T., Via Giambettino Cignaroli n.29, Cat.A/3, cl.2, vani 6, rendita euro 557,77;

- Mapp. 152, sub.8, Via Giambettino Cignaroli n.29, p.T, cat.C/6, cl.5, mq 19, rendita euro 62,80.

Si precisa che le unità immobiliari appena menzionate derivano dalla denuncia di variazione per bonifica n.20921 del 03.02.2015 e dalla soppressione dei mappali così precedentemente identificati:

COMUNE DI PADOVA

CATASTO FABBRICATI

SEZIONE A - FOGLIO 11

- Mapp. n.514, sub 7, p.Tz.c.2, cat. A/3, cl.2, vani 6, ree 557,77;

- Mapp. n.514, sub. 8, p.T, z.c.2, cat. C/6, cl.5, mq.19, ree 62,80;

- Mapp. n.514, sub.6, b.c.n.c. ai sub. 7 e 8 (cortile)... ”

Si segnala che l'immobile identificato con la particella 152 sub. 8 (garage) è stato demolito.

CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, il manufatto identificato con



il sub 8 adibito a garage risulta ora demolito (vedasi più avanti le osservazioni dello scrivente in merito alla regolarità urbanistica e catastale).

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova, non risultano presentate pratiche legittimanti la suddetta demolizione.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore del lotto, il Perito escluderà il garage sub. 8, ricomprendendo la superficie di risulta nel cortile.

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in un unico lotto e più precisamente:

LOTTO UNICO - Comune di Padova

Via Giambettino Cignaroli civ. 29, abitazione al piano terra (part. 152 sub. 7) e cortile pertinenziale (part. 152 sub. 6).

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

LOTTO UNICO - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO UNICO - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), via Giambettino Cignaroli civ. 29.

LOTTO UNICO - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE



abitazione al piano terra (part. 152 sub. 7) e cortile pertinenziale (part. 152 sub. 6).

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni per lo più di tipo residenziale. La posizione risulta essere periferica rispetto al centro cittadino e permette di usufruire solo in parte dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Ubicazione: il compendio oggetto del presente lotto (foto da 1 a 10) è situato in quartiere denominato “Altichiero”, al civico 29 di via Giambettino Cignaroli. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati in posizione frontale rispetto la via sopraccitata.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L’edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 1967. Esternamente si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, con pareti parzialmente tinteggiate e intonacate al civile. Le recinzioni sono costruite parte con muretta in c.a., con stanti in ferro e rete metallica plastificata, alternata con siepe ornamentale. I camminamenti e gli spazi di manovra sono in battuto di cemento.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

Abitazione - piano terra (foto 5-9): ingresso, bagno, soggiorno, pranzo- cucina, 2 camere, disimpegno, ripostiglio e cortile (sup. lorda)

| | | | | | | |
|--------------------------------|-----|--------|---|------|------|--------|
| abitazione e accessori diretti | mq. | 100,08 | x | 1,00 | =mq. | 100,08 |
|--------------------------------|-----|--------|---|------|------|--------|

| | | | | | | |
|------------|-----|-------|---|------|------|-------|
| ripostigli | mq. | 20,20 | x | 0,50 | =mq. | 10,10 |
|------------|-----|-------|---|------|------|-------|



cortile mq. $108,08 \times 0,10 =$ mq. 10,80

cortile mq. $(111,37-100,08) \times 0,02 =$ mq. 0,23

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 121,21

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- pavimenti in ceramica ovunque;
- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;
- rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno e vetro singolo, avvolgibili in legno;
- porte interne in legno tamburato;

Ripostiglio

- basamento in cemento;
- struttura e copertura parte in lastre di metallo ondulato, parte in lastre ondulate plastificate e parte con lastre ondulate in vetro cemento.

Nell'unità immobiliare è presente per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria un impianto di tipo autonomo con caldaia a gas metano e una stufa pellet. Gli impianti elettrico ed idraulico non sono conformi alla normativa vigente. Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono mediocri.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATA-

STALI:



I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: PADOVA *Catasto Terreni*

Fg 20 Particella 152 Qualità ENTE URBANO Superficie mq 331

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 152 deriva da tipo mappale del 13/05/1998 in atti dal 09/10/1998 (n. 4630.536/1986), già all'impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA *Catasto Fabbricati*

Fg 20 Particella 152 Sub 7 Cat. A/3 Cl 2 Vani 6 Rendita 557,77

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 152 sub. 7 è stata oggetto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2019 Pratica n. PD0003104 in atti dal 02/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2864.1/2019), già oggetto di Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, variata il 03/02/2015 Pratica n. PD0024342 in atti dal 03/02/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20921.1/2015), già ex sez. A fg. 11 part. 514 sub. 7 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2013 Pratica n. PD0420584 in atti dal 19/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 360218.1/2013), derivante da VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PD0097321 in atti dal 09/03/2007 per FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 7841.1/2007);

Comune di: PADOVA *Catasto Fabbricati*

Fg 20 Particella 152 Sub 8 Cat. C/6 Cl 5 Cons. 19 mq Rendita 62,80

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 152 sub. 7 è stata oggetto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2019 Pratica n.



PD0003105 in atti dal 02/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2865.1/2019), già oggetto di Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, variata il 03/02/2015 Pratica n. PD0024342 in atti dal 03/02/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20922.1/2015), già ex sez. A fg. 11 part. 514 sub. 8 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2013 Pratica n. PD0420585 in atti dal 19/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 360219.1/2013), derivante da VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PD0097321 in atti dal 09/03/2007 per FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 7841.1/2007).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione si rileva la non conformità catastale tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, in quanto il sub 8 corrispondente all'ex garage, risulta ora demolito; fronte stante l'abitazione vi è ora una veranda non indicata.

LOTTO UNICO - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 152, confina con:

intero complesso: a Nord con altra proprietà particelle 383 e 384, a Est con altra proprietà particella 154, a Sud con altra proprietà particella 1074, a Ovest con altra proprietà particella 150;

abitazione piano terra mapp. 152 sub. 7: a Nord con sub. 10 e cortile sub. 9 di altra proprietà; a Est con cortile sub. 9 di altra proprietà, a Sud e Ovest con cortile sub. 6 comune ai subb. 7 e 8 (ex garage, ora demolito).

LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:



La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla parte esecutata in forza di:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Doria Roberto del 04/03/2008 rep. 403270/34500, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 06.03.2008 al n. 5148 di formalità,

a favore di per la nuda proprietà e per l'usufrutto generale;

contro per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- **Decreto di Trasferimento Immobili** emesso dal Tribunale di Padova, del 19/07/2007 rep.20642/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 16/08/2007 al n. 24384 di formalità, **a**

favore di per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per i diritti di 1/6 di piena proprietà; **contro** per i diritti di 1/3 di piena proprietà

- **Dichiarazione di Successione** devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Padova il 28/05/2004 al n. 560/6, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 13/12/2004 al n.

32000 di formalità; **a favore di** per i diritti di 1/3 di piena proprietà, per i diritti di 1/3 di piena proprietà

e per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro:



deceduta per i diritti di 1/1 della piena

proprietà; (eredi i nipoti).

Risulta trascritta a margine:

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Doria Roberto, Notaio in Padova, del 04/03/2008 rep. 403270/34500, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 06/03/2008 al n. 5149 di formalità; **a favore di**

per i diritti di 1/3 della piena proprietà,

per i diritti di 1/3 della piena proprietà; **contro**

deceduta il per i diritti

di 2/3 della piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di:

per i diritti di 1/1 di piena

proprietà/ in virtù della seguente formalità:

Atto Notaio Piva di Padova del 07/07/1953 rep. 113149, trascritto a Padova il 01/08/1953 al n.4841 di formalità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 06/03/2008 ai nn. 9704/2242 **a favore**

di , **contro**

come sopra identificato, per € 145.800,00 a garanzia di capitale di € 97.200,00, durata 25 anni;



- **Iscrizione legale** del 10/15/2009 ai nn. 39327/9185 **a favore di**

, **contro**

come sopra identificato, capitale 3.134,00 per un totale di € 6.269,30;

- **Pignoramento immobiliare trascritto** al n. 32738 del 13/12/2023, atto n. 6487 del 20/11/2023 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore di**

, **contro**

come

sopra identificato, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova **non risultano pubblicate** altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione.

LOTTO UNICO - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava libero e in stato di abbandono. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione in essere come risulta dalla risposta dell'ADE di Padova al quesito inviato dal Custode che si allega in copia.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, è così individuata al foglio 20, mappale 152:

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T.

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE
- AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;
- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ
CONSOLIDATA.

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.)

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (P2);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di relazione risulta edificato in data anteriore il
01/09/1967.

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova sono
emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione in sanatoria** in data 26/30/1986 n. 10629 e n. 58457 di
protocollo;
- **abitabilità** prot n. 20706 reg. n. 285 del 15/07/1971.

Lo scrivente segnala altresì la presenza di una licenza di costruzione riguar-
dante la sopraelevazione del fabbricato su cui risulta ubicata l'unità pignorata,
rilasciata il 15/09/1966 ai nn. 1178_60 di Registro e 27464 di Protocollo che
tuttavia non è oggetto della presente relazione.

Si fa presente che l'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova non ha



fornito copia della Concessione in Sanatoria in quanto per la stessa è maturato il silenzio assenso.

Successivamente alla data dell'ultima pratica edilizia, l'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova non ha fornito altra documentazione attestante modifiche eseguite sulle porzioni riguardanti gli immobili pignorati.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione edilizia e catastale.

Il manufatto identificato con il sub. 8 adibito a garage risulta demolito; di fronte all'ingresso dell'abitazione sub 7 lato sud, è stata costruita una veranda in alluminio e vetro.

Per la regolarizzazione delle sopracitate difformità sono previste le seguenti pratiche urbanistiche:

- secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, per il garage sub. 8 non è prevista la riedificazione; la regolarizzazione potrà avvenire mediante la presentazione una pratica edilizia per demolizione, mentre al Catasto Terreni e al Catasto fabbricati le rispettive pratiche di demolizione;

- la veranda non può essere sanata in quanto non osserva i limiti minimi di distanza dai fabbricati e pertanto dovrà essere demolita.

La spesa prevista per la regolarizzazione può essere stimata in € 3.000,00 (diconsi euro tremila/zero zero).

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Con riferimento alle spese condominiali, si precisa che per le stesse non è prevista alcuna quota.



Per quanto attiene alla classe energetica, per l'abitazione sub. 7 si ipotizza la classe "F".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PI- GNORATI

Considerazioni generali

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2023 e nella prima metà del 2024 un'appetibilità per beni simili a quelli stimati, da ritenersi contenuta. Ciò premesso, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, si propongono i seguenti valori da porre a base d'asta:

STIMA VALORE LOTTO UNICO

Premessa: dalle osservazioni delle compravendite effettuate e dai valori unitari che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre del 2023 stabilisce per la zona di riferimento nel Comune di Padova, si rilevano valori compresi tra € 900,00/mq e € 1.100,00/mq. Pertanto, ai fini della stima del presente lotto, tenendo presente lo stato manutentivo e la tipologia dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 700,00/mq (*). (*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto pertinenziale di cui fa parte il lotto periziato

| <i>piano</i> | <i>destinazione d'uso</i> | <i>mq</i> | <i>€/mq</i> | <i>= Euro</i> |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|------------------|
| PT | Abit.ne e accessori diretti | 100,08 | | |
| PT | Ripostiglio esterno | 10,10 | | |
| PT | Cortile | 11,03 | | |
| Totale | | 121,21 | 700,00 | 84.847,00 |



riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore **-12.727,05**

A detrarre spese per pratiche edilizie e catastali **-3.000,00**

Totale Valore LOTTO 69.119,95

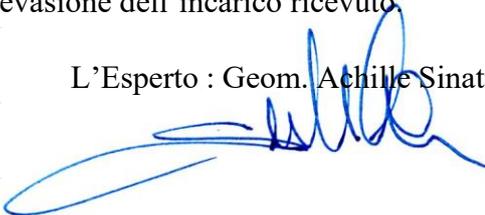
che si arrotondano a **€ 69.000,00**

(diconsi **Euro sessantanovemila/00**)

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 02 settembre 2024

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra



Allegati:

All. 1 documentazione fotografica, All. 2 documentazione catastale, All. 3 documentazione urbanistico edilizia, All. 4 documentazione ipotecaria, All. 5 atti di provenienza.

