

**TRIBUNALE DI PADOVA - N. 335/2023 Es. Imm.**

**G.E. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

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

**C.T.U. - PERIZIA DI STIMA**

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

Creditore Procedente:

•

Debitore:

•

•

\*

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

**INDICE:**

- I. incarico, giuramento, quesito;
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e l'istanza di vendita;
- III. indagini svolte;
- IV. descrizione del lotto unico;



- IV.I identificazione e intestazione catastale;
- IV.II confini;
- IV.III descrizione generale dell'edificio;
- IV.IV descrizione dell'appartamento e garage;
- V. provenienza;
- VI. diritto venduto;
- VII. stato del possesso;
- VIII. regime patrimoniale;
- IX. formalità - vincoli - oneri;
- X. disciplina urbanistica;
- XI. regolarità urbanistico/edilizia;
- XII. difformità edilizie;
- XIII. indicazioni sulla prestazione energetica;
- XIV. spese condominiali;
- XV. criterio di stima;
- XVI. consistenza e valutazione;
- XVII. adeguamenti/valore base d'asta;
- XVIII. elenco allegati.

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

#### **I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con decreto del 23/11/2023 nella E.I. in oggetto dal G.E. Amenduni Giovanni Giuseppe dopo aver prestato giuramento telematico secondo la formula



di rito in data 27/11/2023, veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

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

\*

## **II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA**

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

\*

## **III. INDAGINI SVOLTE**

Successivamente alla preventiva acquisizione della documentazione tecnica edilizia e catastale in data 21/05/2024 è stato eseguito il sopralluogo c/o gli immobili.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i seguenti documenti agli atti:

- estratto di mappa N.C.T., visure catastali N.C.T. e N.C.E.U., certificato di destinazione urbanistica, planimetrie catastali, titoli e relativi progetti edilizi

\*

## **IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**



#### **IV.I identificazione e intestazione catastale**

Comune Amministrativo di Padova (Pd)

Nuovo Catasto Terreni

- Fg. 4 Mapp.le 905 Qualità E.U. Sup. 00.29.22 mq.

Catasto Fabbricati

- Fg. 4 Mapp.le 905 Sub. 8, Z.Cens. 2, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5,5 vani  
Rendita € 738,53, Indirizzo: via Oglio n.4 Piano 1 Superficie: Totale 99  
mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq;
- Fg. 4 Mapp.le 905 Sub. 25, Z.Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 17 mq.  
Rendita € 41,26, Indirizzo: via Oglio n.4 Piano S1 Superficie: Totale 20  
mq.

#### Intestazione

- 

- 

Dati Identificativi

- Costituzione del 26/072000 Pratica n. 68275 del 26/07/2000;
- Variazione del 04/03/2014 – bonifica di identificativo catastale;

\*

#### **IV.II**

##### **Confini Condominiali**

nord: altro fabbricato su lotto comune mapp.le 905;



est: mapp.le 912;  
sud: mapp.le 293;  
ovest: mapp.le 287 e altri

**Fg. 4 Mapp.le 905 Sub. 8 (appartamento)**

nord: scoperto condominiale;  
est: sub. 7;  
sud: sub. 28 vano scala comune;  
ovest: sub. 9

**Fg. 4 Mapp.le 905 Sub. 25 (garage)**

nord: sub. 1 (area di manovra);  
est: sub. 26;  
sud: interrato;  
ovest: sub. 24;

\*

**IV.III descrizione generale dell'edificio**

Gli immobili oggetto della presente sono un appartamento al piano primo e relativo garage di pertinenza al piano interrato inseriti in un complesso composto da due fabbricati gemelli sviluppati su quattro piani fuori terra e un piano interrato, ubicati a Padova in via Oglio civ. 4 - località Armistizio ai confini con il Comune di Limena e Vigodarzere.

L'immobile si trova in un quartiere residenziale ben riparato dal traffico e allo stesso tempo ben collegato dal punto di vista veicolare in quanto in prossimità dello svincolo autostradale Padova Ovest dell'autostrada A4 e dello svincolo 21A (Limena - via Altichiero) della tangenziale ovest del Comune di Padova.



Il collegamento pubblico con il centro città è garantito dalla linea autobus U13.

Buona la dotazione di servizi di quartiere quali bar, ristoranti, pizzerie, giardini pubblici, nido etc.

L'edificio presenta struttura portante in c.a. e muratura con termointonaco, copertura con volta a botte; solaio tipo "predalles" nell'interrato e solai intermedi in laterocemento con strato isolante tipo "isocal" ai piani superiori. Ascensore comune per l'accesso ai piani; pavimentazione dell'androne e del vano scala in quadrotti di graniglia di marmo; camminamenti esterni di accesso all'ingresso comune pavimentati in quadrotti di cemento.

\*

#### **IV.IV descrizione degli immobili (appartamento, garage)**

Il lotto unico è composto da un appartamento al piano primo e un garage al piano interrato ubicato a Padova in via Oglio, 4.

Presenta esposizione prevalente a nord e parzialmente a ovest.

La zona giorno è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina separata. La zona notte è composta da disimpegno, due bagni di cui uno cieco, camera singola e camera doppia. Lungo tutto il fronte nord è presente un terrazzo con sviluppo in lunghezza che si affaccia sui locali principali dell'unità.

Presenta finiture interne originarie: portoncino d'ingresso blindato; serramenti di legno con vetrocamera singolo; avvolgibili in pvc ad azionamento manuale; pavimentazione di gress nella zona giorno e nei bagni; pavimenti in parquet di legno massello nella camera da letto;



rivestimenti ceramici nei bagni. Le pareti sono intonacate "al civile" e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori in alluminio con termostato. La caldaia posizionata esternamente sul terrazzo è stata recentemente sostituita con una nuova a condensazione.

L'impianto elettrico è a norma.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno è discreto. In alcuni angoli sono presenti segni di condensa.

Al piano interrato è presente un garage singolo di discrete dimensioni con basculante in lamiera zincata ad azionamento manuale.

L'accesso pedonale al garage avviene dal vano scale/ascensore comune e quello carraio da ingresso carraio condominiale a mezzo di rampa carraia e cancello automatizzato.

\*

## V. PROVENIENZA

Atto di compravendita del

Registrato a Padova il

28/09/2000 al n. -----

\*

## VI. DIRITTO VENDUTO

Intera proprietà 1/1.

\*

## VII. STATO DEL POSSESSO

Immobile occupato dai debitori



\*

## VIII. REGIME PATRIMONIALE

\*

## IX. FORMALITA' – VINCOLI – ONERI

Vincoli di natura Giuridica

•

•

•

\*

## X. DISCIPLINA URBANISTICA





Il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Padova certifica che l'area identificata al Catasto Terreni Fg. 4 Mapp.le 905

- 1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:
  - zona territoriale omogenea b2 residenziale di completamento a medio-bassa densità.
  - Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;
- 2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:
  - centri abitati;
  - compatibilità geologica - aree idonee;
  - aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata;
  - ambiti di pianificazione coordinata, area periurbana di Padova.
  - l'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 18.1 delle N.T.A. del P.A.T.
  - L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.
  - Parte Zona Territoriale Omogenea B5 Residenziale di completamento Saturata.

\*

## **XI. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA**



#### Titoli Edilizi

- Concessione Edilizia n. 1327/97 del 18/05/1998;
- Concessione Edilizia 1327/1997;
- Richiesta di Abitabilità n. 4224/2000 del 16/08/2000 con silenzio assenso maturato in data 30/09/2000
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1327/97/1
- (variante di aggiornamento ai sensi dell'art. 97 comma 1 L.R: 61/85 per lo spostamento planimetrico del fabbricato e modifiche interne e prospettive relative al solo edificio "A")

\*

#### **XII. DIFFORMITA' EDILIZIE**

Dal raffronto tra la documentazione Edilizia e Catastale agli atti con lo stato dei luoghi risulta una sostanziale conformità.

\*

#### **XIII. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente l'APE dell'unità immobiliare. Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e la tecnica costruttiva si ipotizza che l'unità possa ricadere tra le classi energetiche medio/basse.

\*

#### **XIV. SPESE CONDOMINIALI**

Dai dati trasmessi dall'amministrazione Menegati Enrico risulta quanto di seguito esposto.

Le spese insolute per la proprietà relativamente alle ultime due annualità sono quantificate in:

- € 1.025,14 (2022/2023) + € 940,45 + € 360,00 (2023/2024)= €



2.325,59

- Il costo medio di gestione/manutenzione medio annuo è pari a circa € 1.000,00

Alla data odierna non sono presenti opere di manutenzione straordinarie in corso o già deliberate.

\*

#### **XV. CRITERIO DI STIMA**

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq. commerciale.

Comparabili: Appartamento con garage - inizio anni 2000

€ 175.000 + € 175.000 + € 168.000 =

105 mq.      95 mq.      116 mq.

Valore medio rilevato= €/mq. 1.640,00 (in cifra tonda)

\*

#### **XVI. CONSISTENZA E VALUTAZIONE**

CONSISTENZA



| piano | DESTINAZ.    | Superficie<br>Lorda (mq.) | Coefficiente<br>riduzione per<br>destinazione (%) | Superficie<br>Commerciale<br>(mq.) |
|-------|--------------|---------------------------|---|------------------------------------|
| 1     | Appartamento | 91,00                     | 100   | 91,00                              |
| 1     | terrazzo     | 17,70                     | 30  | 5,31                               |
| 1S    | Garage       | 19,20                     | 50  | 9,60                               |
| S1-1  | Totale       |                           |   | 105,91                             |

## VALUTAZIONE

| Destinazione            | Superficie<br>commerciale<br>(mq.) | Valore<br>(€ / mq.) | Valore (totale) |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Appartamento con Garage | 105,91                             | 1.640,00            | 173.692,40      |

\*

**XVII. ADEGUAMENTI – VALORE BASE D'ASTA**

Si ritiene di applicare una riduzione del 10% del valore di mercato come sopra determinato per assenza di garanzia dei beni nella vendita forzata (art. 2922 c.c.) e un ulteriore riduzione del 5% per lo stato di manutenzione/conservazione.

|   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| Valore stimato al netto delle riduzioni       | €   | 173.692,40      |
| Riduzione 10% art. 2922 c.c. =                | - € | 17.369,24       |
| Riduzione 5% per stato di man./conservazione= | - € | 8.684,62        |
| <u>Spese Condominiali Insolute</u>            | - € | <u>2.325,59</u> |
| Sommano                                       | €   | 145.312,95      |

**Valore Base d'Asta (in cifra tonda) per l'intera proprietà €  
145.500,00 (Euro Centoquarantacinquemilacinquecento/00)**

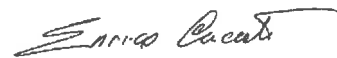
\*



La presente quale aggiornamento e rettifica (precisazioni/correzioni) della mia del 01/08/2024 in seguito a indicazioni del G.E. nell'udienza del 18/09/2024.

Padova, 02/10/2024

Il C.T.U.



**XVIII. ELENCO ALLEGATI**

- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) atto di provenienza;
- 4) certificato di destinazione urbanistica;
- 5) titolo edilizi - elaborati grafici;
- 6) spese condominiali;
- 7) certificato di residenza e stato di famiglia;
- 8) ispezione ipotecaria.



