

## TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni

### Esecuzione immobiliare n°271/2023 promossa da

Il giorno 10.10.2023 il G.E., Dott. G. G. Amenduni ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U.,  
Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura ai Sigg.  
, che risulta

proprietario **per la quota intera** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di  
pignoramento in via A. Anfossi 7 a Padova (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **72**, mapp. **277**

- **sub 1** – via A. Anfossi 7, piano 1, z.c. 2, cat. A/2, classe 3, cons. 7,5 vani, RC 1.181,40 – *variazione toponomastica del 14.12.2018, pratica n. PD0227394 in atti dal 14.12.2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122307.1/2018)*

- **sub 16** – via A. Anfossi 7, piano T, z.c. 2, cat. C/6, classe 4, cons.20 mq, RC 56,81 – *variazione toponomastica del 14.12.2018, pratica n. PD0227394 in atti dal 14.12.2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122307.1/2018)*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 22.09.2017, rep. n. 8002,  
racc. n. 6106 del Notaio Alessandro Nazari di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari  
di Padova in data 04.10.2017 ai nn. 37912/24335.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare  
residenziale (piano primo), un garage posto al piano terreno e dalle loro pertinenze accessorie  
all'interno di un edificio di tipo residenziale plurifamiliare, situato  
in un contesto residenziale urbano semi-centrale, dove sono presenti nell'intorno tutti i servizi  
necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via A. Anfossi 7, mentre quello



carrabile per accedere al garage, avviene direttamente dalla pubblica via A. Anfossi.

L'appartamento è posto al piano primo del condominio, con l'accesso tramite un androne e

scala comune ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, studio, 2 bagni (di

cui uno finestrato), ripostiglio, 3 camere da letto, infine un terrazzino posto lungo il lato sud-

est è posto a servizio di una camera da letto con la cucina, studio e il soggiorno; per una

consistenza complessiva di commerciali 131,35 mq; ne conclude la consistenza il garage, posto

al piano terreno, di 22,51 mq (11,26 mq commerciali). Le caratteristiche costruttive e dei

materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di mediocre qualità; le finiture interne

ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta nel 1973 e successivi

lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le condizioni manutentive attuali, si possono

definire **buone**.

Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato, che risulta di stato libero.

Sentito l'amministrazione del

, mi relaziona che l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (2023-

2024) sono suddivise in spese fisse per € 1.663,93 e spese a consumo per € 1.927,07 e quindi

complessivamente per € 3.591,00. Le spese arretrate sono quelle relative all'esercizio del 2022-

23 che sono complessivamente di Euro 3.642,58. Non ci sono spese straordinarie già deliberate.

I serramenti esterni, sono quelli originali in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato e il sistema interno è del tipo tradizionale

mediante elementi radianti metallici.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Padova l'immobile, risulta realizzato

con i seguenti atti abilitativi:

- Licenza di costruzione edilizia n° 949 prot. n. 41995 del 501 del 27.11.1973 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione a nome del condominio



• Licenza di costruzione edilizia n° 183 prot. n. 16514 del 501 del 06.06.1975 in variante alla 949/1973 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione a nome del condominio

• Autorizzazione per abitabilità n°. 52, prot. 9423 del 08.02.1978

• SCIA per opere interne n° 6007/2015 per spostamento di parete interna, spostamento di una porta di accesso ad una delle camere, demolizione di una tramezza in antibagno.

Il Comune di Padova è dotato di P.I. vigente in seguito a successive varianti, approvate da ultima con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 12.02.2023.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità, disciplinato dall'art. 18 delle NTO del Piano degli Interventi, oltre al vigente regolamento edilizio per quanto richiamato.

Secondo quanto indicato al punto L. del quesito di giuramento del CTU, ho provveduto a richiedere ad Astelegale i dati dall'ufficio raccolti in seguito alle vendite giudiziarie effettuate al fine di avere indicazioni utili per la formazione del valore del bene oggetto di stima, ma nelle quali non ho ritenuto di poter rilevare, data la destinazione, l'ubicazione del bene e l'aggregazione dei dati ricevuti, elementi utili per la formazione del valore di mercato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **850 €/mq**, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
<b>PIANO PRIMO</b>					
Residenza	127,55	100	127,55	850	108.500
Poggiolo	11,38	30	3,80	850	3.000



PIANO TERRENO					
Garage	22,51	50	11,26	850	9.500
<b>TOTALE (arrotondato)</b>			<b>142,61</b>		<b>121.000</b>
<b>Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi</b>					<b>103.000</b>

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **03.10.2023**:

**Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:**

❖ Atto di pignoramento trascritto il 08.09.2023, *Reg. Gen. n° 32925 – Part. n° 23445*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 24.08.2023, rep n. 3456.

**a favore:**

**a carico:**

proprietari: **per la quota intera:**

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **72**, mapp. **277**

- **sub 1** – via A. Anfossi 7, piano 1, z.c. 2, cat. A/2, classe 3, cons. 7,5 vani, RC 1.181,40
- **sub 16** – via A. Anfossi 7, piano T, z.c. 2, cat. C/6, classe 4, cons. 20 mq, RC 56,81

**Iscrizioni:**

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data il 04.10.2017, *Reg. Gen. n° 37914 – Part. n° 6545*, a seguito atto del Notaio Alessandro Nazari di Padova in data 22.09.2017, rep. 8003/6107.

*Somma totale di € 195.000,00 (capitale 130.000,00).*

**a favore:**

**a carico:**

proprietari: **per la quota intera:**

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **72**, mapp. **277**

- **sub 1** – via A. Anfossi 7, piano 1, z.c. 2, cat. A/2, classe 3, cons. 7,5 vani, RC 1.181,40



- **sub 16** – via A. Anfossi 7, piano T, z.c. 2, cat. C/6, classe 4, cons.20 mq, RC 56,81

❖ Ipoteca giudiziaria iscritta in data il 07.11.2022, *Reg. Gen. n° 45490 – Part. n° 9076*, a seguito di provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 12.07.2022, rep n. 1807. *Somma totale di € 7.000,00 (capitale 5.607,39).*

**a favore:**

**a carico:**

proprietari: **per la quota intera:**

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **72**, mapp. **277**

- **sub 1** – via A. Anfossi 7, piano 1, z.c. 2, cat. A/2, classe 3, cons. 7,5 vani, RC 1.181,40
- **sub 16** – via A. Anfossi 7, piano T, z.c. 2, cat. C/6, classe 4, cons.20 mq, RC 56,81

Il C.T.U.

Padova, 16.05.2024

Arch. Luca Baldan

