

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 249/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO:

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

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

PIGNORAMENTO trascritto il 02/08/2024 ai nn. 30491/21769, atto Ufficiale
Giudiziario di Padova rep. n. 3616 del 24/06/2024



COMUNE DI TRIBANO (PD)

POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE:

N 45.204363 E 11.836015

LOTTO UNICO: via G. Mazzini civ. 55, abitazione ai piani terra e primo
(mapp. 272) con cortile pertinenziale esclusivo;



VALORE STIMATO LOTTO UNICO: € **180.000,00**

(diconsi **Euro centoottantamila/00**)

PREMESSA

- con provvedimento di nomina del 02/09/2024 il G.E. incaricava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 12/02/2025, 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 Tribano, 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 l'immobile oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. 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... *“Comune di Tribano (PD)*

Catasto Fabbricati – Foglio 7

Part. 272 – cat. A4 – cons. vani 8 – Via G. Mazzini n. 55 – piano T-1;

Catasto Terreni – Foglio 7



Part. 272 – cat. ENTE URBANO – cons. 5 are 80 centiare, per la quota di ½
per il diritto di proprietà in comunione legale di _____

CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

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 Tribano

via G. Mazzini civ. 55, abitazione ai piani terra e primo (mapp. 272) con cortile pertinenziale esclusivo.

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

LOTTO UNICO - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per ½ della piena proprietà a

per ½ della piena proprietà a

in regime di comunione dei

beni.

LOTTO UNICO - UBICAZIONE

Comune di Tribano (PD), via G. Mazzini civ. 55.

LOTTO UNICO - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE



abitazione ai piani terra e primo (mapp. 272) con cortile pertinenziale esclusivo.

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 di tipo residenziale. La posizione risulta essere appena fuori il centro cittadino e permette tuttavia di usufruire dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Ubicazione: l'immobile oggetto del presente lotto (foto da 1 a 12) è situato a circa 500 mt. In linea d'aria dal centro cittadino, al civico 55 di via G. Mazzini.

Gli ingressi pedonale e carraio sono situati in posizione frontale rispetto la via sopracitata.

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 discrete condizioni di manutenzione, con pareti tinteggiate e intonacate al civile, ad esclusione dei ricoveri attrezzi che risultano parzialmente privi di intonaco. Le recinzioni sono costruite parte con muretta in c.a., parte con sovrastante rete metallica e parte dritti in ferro. I camminamenti e gli spazi di manovra sono in battuto di cemento.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) Abitazione - piano terra (foto 3-9): ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, w.c., scala, 3 ripostigli, cortile esclusivo (sup. lorda)

Abitazione e accessori diretti	mq.	110,45	x	1,00	=mq.	110,45
Ric. attrezzi non comunicanti	mq.	55,75	x	0,25	=mq.	13,95
cortile	mq.	(16,60 + 4,75)	=mq.			21,35



B) Abitazione - piano primo (foto 10-12):

scala, disimpegno, salotto, camera e 2 soffitte (sup. lorda)

abitazione e accessori diretti mq. 59,60 x 1,00 =mq. 59,60

Soffitte comunicanti mq. 51,90 x 0,50 =mq. 25,95

scala mq. 4,65 =mq. -4,65

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 226,65

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;
- pavimenti: al P.T. in ceramica ovunque; al P.1. prefinito tipo legno 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 PVC e vetrocamera, scuri in legno verniciati marrone;
- porte interne in legno tamburato;

Ricovero attrezzi n. 1

- portone in metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento in battuto di cemento;

Ricovero attrezzi n. 2

- portone in metallo;
- pareti prive di intonaco, al grezzo;
- pavimento in battuto di 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 tipo Pellet. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: discrete.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

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

Comune di: TRIBANO *Catasto Terreni*

Fg **7** Particella **272** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **570**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 272 deriva da tipo FRAZIONAMENTO del 23/09/2019 Pratica n. PD0219380 in atti dal 23/09/2019 presentato il 23/09/2019 (n. 219380.1/2019), variata con FRAZIONAMENTO del 15/09/2003 Pratica n. 254179 in atti dal 15/09/2003 (n. 22845.1/2003), derivante da TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 28/08/1998 (n. 23598.588/1986), variata con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1972 in atti dal 26/05/1975 (n. 87), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

Comune di: TRIBANO *Catasto Fabbricati*

Fg **7** Particella **272** Sub - Cat. **A/4** Cl **2** Vani **8** Rendita **404,90**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 272 è stata oggetto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2020 Pratica n. PD0100594 in atti dal 07/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 41342.1/2020), variata in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, già oggetto di VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. PD0402168 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181148.1/2011) e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2005 Pratica n. PD0089466 in atti dal 14/04/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16938.1/2005), variata NEL CLASSAMENTO del 06/12/2004 Pratica n. PD0290023 in atti dal 06/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19761.1/2004), derivante da DIVISIONE del 05/12/2003 Pratica n. 338895 in atti dal 05/12/2003 DIVISIONE (n. 15855.1/2003), già oggetto di CLASSAMENTO del 05/11/1999 in atti dal 05/11/1999 SU VAR.35052.86 (n. 50102.G60/1999), variata per AMPLIAMENTO del 30/12/1986 in atti dal 19/10/1989 TOPONOMASTICA - VAR (n. 35052/1986), già all'impianto meccanografico del 01/01/1989.

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame delle planimetrie catastali si rileva la chiusura delle aperture di confine tra cantina e ricovero attrezzi. Nella cantina è stato ricavato un vano ripostiglio per l'alloggiamento della caldaia a gas. Al piano ammezzato, per effetto della parziale demolizione della parete divisoria, le soffitte sono ora comunicanti. **Si rileva pertanto la non conformità catastale.**

LOTTO UNICO - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 272, confina con:

intero complesso – abitazione, accessori e cortile pertinenziale: a Nord con altra proprietà mapp. 1435, a Est con altra proprietà mappale 2219, a Sud con via G. Mazzini e mappale 2898 intestato al Comune di Tribano, a Ovest con altra proprietà mappale 2807.



LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

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

- atto di **compravendita** del 04/02/2011 n. 4708/3258 di rep. notaio Cardarelli Daniela di Monselice (PD), **trascritto il 17/02/2011 ai nn. 5664/3310** con cui

ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, acquistano da podere di

- atto di **successione** del 30/12/2010 n. 1798/9990 di rep. e **trascritto il 27/04/2011 ai nn. 16438/10397** in morte di

e deceduta il - eredità devoluta in virtù di testamento Notaio Daniela Cardarelli rep. 4557 e registrato ad Este il 17/12/2010 n. 4378 (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Cardarelli Daniela da Monselice (PD), in data 07/12/2010 rep.n. 4557/3137 e trascritto il 21/12/2010 ai n.ri 49106/28552, risulta accettazione espressa di eredità in morte di da parte dell'erede)

- con atto di **compravendita** del 04/12/2003 rep. n. 234206/25800 a firma del Notaio Crivellari Francesco da Padova (PD), **trascritto il 10/12/2003 ai n.ri 53455/33305**, alla signora

per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà in regime di Separazione dei beni dei beni pignorati, perveniva da podere di



; N.B. successivamente atto di conferma ai rogiti del notaio Cardarelli Daniela da Monselice (PD) in data 04/02/2011 rep.n. 4708/3258 e trascritto il 17/02/2011 ai n.ri 5663/3309.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 17/02/2011 ai nn. 5665/1147 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti Notaio Cardarelli Daniela da Monselice (PD) in data 04/02/2011 rep. n. 4709/3259 a

favore di

contro

importo

capitale euro 165.000,00, **importo totale euro 297.000,00 e durata 30 anni 1 mesi;**

- **Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 30491/21769 del 02/08/2024,** nascente da atto esecutivo o cautelare notificato da U.n.e.p. Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 24/06/2024 rep. n. 3616 **a favore di**

contro

gravante sui beni 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 pignorato risulta occupato dai signori

in base al contratto di locazione sottoscritto il

giorno 1/04/2023 e registrato a Este in data 28/04/2023 al n. 1270 Serie 3T.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Tribano 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 7, mappale 272:

PIANO DEGLI INTERVENTI:

C1 - Zone residenziali di completamento. (C1/7)

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:

Tavola 3 "Fragilità"

Area idonea (Art. 32 N.T.A.);

Tavola 4 "Trasformabilità"

A.T.O. 3 - Insediativo – residenziale

Urbanizzazione consolidata – residenziale (Art. 36 N.T.A.);

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto



“Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. L’aggiornamento – Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell’aggiornamento del PGRI ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia” (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l’area interessata dal presente certificato ricade in:

“Nessun rischio”.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Delle indagini esperite dall’ufficio accesso agli atti del Comune di Tribano, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia in sanatoria** n. 508 prot. 2095 del 20/07/1993;
- **segnalazione certificata inizio attività** n. 06/2012 prot. 1782 del 12/03/2012.

Successivamente alla data dell’ultima pratica edilizia citata, l’ufficio accesso agli atti del Comune di Rovolon non ha fornito altra documentazione attestante modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Si segnala che l’Ufficio Tecnico del Comune di Tribano non ha fornito documentazione attestante l’abitabilità/agibilità dell’immobile pignorato, pertanto lo stesso ne risulta privo.

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

In base alle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, si rileva la presenza dell’installazione non autorizzata di un cappotto termico lungo le pareti perimetrali. E’ stata rilevata anche la chiusura delle aperture di confine tra cantina e ricovero attrezzi e nella cantina è stato ricavato un vano ripostiglio per l’alloggiamento della caldaia a gas. Al piano ammezzato, per effetto della parziale



demolizione della parete divisoria, le soffitte sono ora comunicanti.

Per le difformità di cui sopra si prevede la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (SCIA) il cui costo, compreso l'aggiornamento catastale, può essere stimato in € 4.500,00 comprensivo di tasse, diritti e sanzioni.

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 il bene pignorato si ipotizza la classe "D".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Considerazioni generali

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso 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 1° semestre del 2024 stabilisce per la zona di riferimento nel Comune di Tribano, si rilevano valori compresi tra € 930,00/mq e € 1.050,00/mq. Pertanto, ai fini della stima del presente



lotto, tenendo presente la tipologia dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 960,00/mq (*).

(*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato

piano	destinazione d'uso	mq	€/mq	= Euro
PT	Abitazione e accessori	110,45		
PT	Ricoveri attrezzi	13,95		
PT	Cortili	21,35		
P1	Abitazione e accessori	59,60		
P1	Soffitte comunicanti	25,95		
	Scala	-4,65		
	Totale	226,65	960	217.584,00
	riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-32.637,60
	riduzione per sanatoria edilizia			-4.500,00
	TOT. VALORE LOTTO			180.446,4
	che si arrotondano a			€ 180.000,00

(diconsi **Euro centoottantamila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota eseguita:

proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 180.000,00 x (1/2) = € **90.000,00**

(diconsi **Euro novantamila/00**)

proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 180.000,00 x (1/2) = € **90.000,00**

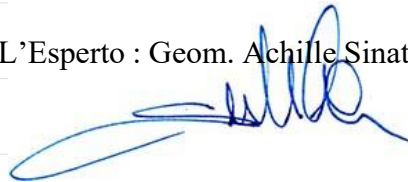


(diconsi **Euro novantamila/00**)

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

Padova 10 gennaio 2025

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/locazione.

