

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 81 / 2024

Giudice Esecuzione : Dr. G.G. Amenduni

Custode : Notaio Dr. R. Serra

promossa da: contro:

/

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 22-02-2024, rep. n. 913 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 27-03-2024 ai nn. 11172 RG e 7936 RP.

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'III.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato



A – provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,



ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.



ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA
(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

"IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Legnaro, via Romea:

Fg. 7, part 457, sub 4:

Fg. 7, part.112, sub 23,

ora Fg. 7, part. 1659, sub 4, cat. A/10, classe U, piano 1, vani 4;

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati del Comune di Legnaro, via Romea:

Fg. 7, part 457, sub 13,

ora Fg. 7, part. 1659, sub 13, cat. C/6, piano S1, mq. 14;

IMMOBILE N. 3

Catasto Fabbricati del Comune di Legnaro, via Romea:

Fg. 7, part 321, b.c.n.c. (corte comune);

IMMOBILE N. 4

Catasto Terreni del Comune di Legnaro, via Romea:

Fg. 7, part 1435, cat. F1, consistenza 110 mq.

IMMOBILE N. 5

Catasto Fabbricati del Comune di Polverara, via Francesco Petrarca:

Fg. 1, part 321, sub 5, piano S1-T, vani 9,0, cat. A/2;

IMMOBILE N. 6

Catasto Fabbricati del Comune di Polverara, via Francesco Petrarca:

Fg. 1, part 321, sub 6, C/6, S1, mq. 35;

IMMOBILE N. 7

Catasto Terreni del Comune di Polverara:

Part. 321 sub 4 bcnc cortile

Fg. 1, part 321, ente urbano, consistenza 15 are 32 centiare."



CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA – DIVISIONE IN LOTTI

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Nota del C.T.U.: l'IMMOBILE N. 3 appena elencato risulta soppresso.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno raggruppare i beni immobili oggetto di perizia in due lotti, come segue:

LOTTO 1	LEGNARO (PD), via Romea 75 Ufficio con garage – superficie commerciale mq 83 ca.
LOTTO 2	POLVERARA (PD), via F. Petrarca 3 Villetta singola con scoperto esclusivo – superficie commerciale mq 220 ca.

-O-O-O-O-O-O-O-

a – identificazione catastale dei beni

LOTTO 1	LEGNARO (PD), via Romea 75 Ufficio con garage - superficie commerciale mq 83 ca.
----------------	--

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

	Quota di 1 / 2 in comunione legale



	Quota di 1 / 2 in comunione legale

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Legnaro			Agenzia del Territorio di Padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
7	112	23			A/10	U	4 vani	75 mq	1012,26	Via Romea piano 1
	1659	4								
7	1659	13			C/6	2	14 mq	14 mq	31,09	Via Romea piano S1

Ed anche lo scoperto comune:

DIRITTO VENDUTO: quota della piena proprietà	
ATTUALI PROPRIETARI:	
	Proprietà 478/10000 quote provvisorie da definire con atto legale
	Proprietà 478/10000 quote provvisorie da definire con atto legale

COMPROPRIETARI:	
	Proprietà 3161/10000 quote provvisorie da definire con atto legale
	Proprietà 877/10000 quote provvisorie da definire con atto legale



	Proprietà 823/10000 quote provvisorie da definire con atto legale
	Proprietà 1005/10000 quote provvisorie da definire con atto legale
	Proprietà 2422/10000
	Proprietà 23/10000 quote provvisorie da definire con atto legale
	Proprietà 733/10000

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Legnaro				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
7	1435				F/1		110 mq			Via Romea SNC

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1) e planimetrie catastali (all. 2 e 3).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni: Foglio 7,

Particella 112, Ente Urbano, superficie mq 390;

Particella 1659, Ente Urbano, superficie mq 878;

come da visure storiche per immobile (all. 4 e 5) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 6).



CONFINI

Catasto Fabbricati:

per l'ufficio (sub 23): N – sub 24, E – S – scoperto, O – scoperto e vano scale;

per il garage (sub 13): N – sub 14, E – terrapieno, S – sub 12, O – androne comune.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 111, 957, 1441, via Romea, particelle 1436, 1664, 1665, 1434, 832 e 421.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – CLASSE G

L'ufficio è fornito della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E) valido fino al 02-02-2032 e rientra in **classe G** (all. 7).

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 – FOTO DA 1 A 10

Si tratta di un ufficio al primo piano di un fabbricato condominiale di due piani fuori-terra e complessivi 2 appartamenti, 3 uffici e 3 negozi; all'ufficio è abbinato un garage al piano interrato.

UBICAZIONE: il lotto si trova nel centro di Legnaro (incorniciato in ROSSO nella foto 1) affacciato su via Romea, a pochi minuti a piedi dal Municipio.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO – IMPIANTISTICA CONDOMINIALE

Il fabbricato risale ai primi anni '90 ed i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate, copertura a falde inclinate.

Lo scoperto è asfaltato ed adibito a parcheggio e spazio di manovra per i veicoli.

Scala interna condominiale in granito con corrimano metallico, senza ascensore.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del fabbricato sono buone.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alle planimetrie catastali (all. 2 e 3); l'unità, sinteticamente, comprende: ingresso, tre locali ufficio, anti-bagno e bagno; il garage, come detto, si trova nel piano interrato, raggiungibile dalla scala interna e collegato con l'esterno tramite una rampa.



Le superfici lorde ammontano a: mq 76 ca. (ufficio) e mq 14 ca. (garage).

Portoncino d'ingresso rinforzato, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato, finestre in ferro con vetro mono-camera, senza avvolgibili.

Pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile, pavimenti in piastrelle mono-cottura 30x30, bagno ed anti-bagno rivestiti in piastrelle.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con ventilconvettori in ogni localee produzione di acqua calda sanitaria.

Garage con portone basculante metallico manuale, pareti al grezzo (blocchi di cemento), finestra in ferro e vetro sulla parete di fondo.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

c – stato di possesso dei beni – spese condominiali

LOTTO 1 – AFFITTATO SINO AL 31-01-2028

L'ufficio ed il garage sono affittati sino al 31-01-2028 con regolare contratto di locazione, registrato a Padova il 11-02-2022, prot. 22021111482260600 (all. 8); il canone annuale di locazione, rinegoziato nel 2023 in 7.200 Euro/anno è congruo ai valori di mercato; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

Le spese condominiali ammontano a 1.500 Euro/anno ca. e non risultano esservi spese arretrate, come da comunicazione ricevuta dall'Amministrazione condominiale (all. 9).

d – regime patrimoniale tra coniugi all'acquisto ed al pignoramento, formalità, vincoli, oneri, obbligazioni, servitù, convenzioni ecc.

1. provenienza;
2. regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento;
3. formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di



prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione);

4. vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;

5. vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

LOTTO 1: i beni immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati

in regime di comunione dei beni, per acquisto dall'impresa

con atto del 22-05-

1992 n. 35550 rep. Notaio Gigino Rollo **(all. 10)** trascr. a Padova ai nn. 13426 RG e 9009 RP.

e – regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 1:

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 103 del 28-07-1990 **(all. 11)**;
- che sono state successivamente rilasciate le Concessioni in Variante: n. 147 del 18-12-1990 **(all. 12)**, n. 100 del 03-09-1991 **(all. 13)** e n. 7 del 21-01-1992 **(all. 14)**;
- che è stato successivamente rilasciato il Certificato di Agibilità Il 24-03-1992 **(all. 15)**;
- che non sono state successivamente apportate modifiche o cambi di destinazione d'uso per cui erano necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie;
- che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.



a – identificazione catastale dei beni	
LOTTO 2	POLVERARA (PD), via F. Petrarca 3 Villetta singola con scoperto esclusivo – superficie commerciale mq 220 ca.

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà
ATTUALI PROPRIETARI:

Quota di 1 / 1

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Polverara			Agenzia del Territorio di Padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
1	321	6			C/6	1	35 mq	35 mq	43,38	via Francesco Petrarca piano S1
1	321	5			A/2	2	9 vani	200 mq	790,18	via Francesco Petrarca piano S1 – T

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1) e planimetrie catastali (all. 16 e 17).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 1, Particella 321, Ente Urbano, superficie mq 1.532, come da visura storica per immobile (all. 18) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 19).

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Catasto Fabbricati: occorre depositare una nuova planimetria aggiornata del fabbricato (in quella attuale non compare una terrazza, lato Nord del fabbricato); tuttavia, non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

CONFINI



Catasto Fabbricati: N – scoperto, E – scoperto, S – scoperto, O – scoperto.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 123 (foglio 13, Comune di Ponte san Nicolò), 102, via F. Petrarca, particella 320.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – MANCA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE

AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno e vetro semplice, senza vetrocamera o controfinestre;

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

appare prevedibile una bassa classificazione dal punto di vista energetico.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 – FOTO DA 11 A 24

Si tratta di una villetta uni-familiare, con scoperto esclusivo tenuto a giardino, nella frazione di Isola dell'Abbà, più vicina al centro di Legnaro (1,5 km ca.) che al capoluogo comunale di Polverara (4 km ca.); la zona è caratterizzata da edilizia residenziale di abitazioni singole, qualche capannone ed estese aree verdi coltivate.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO

Il fabbricato risale ai primi anni '80 ed i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in murature di laterizio e pilastri di cemento, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde inclinate con tetto in tegole piane, con grondaie in lamiera metallica di rame in materiale plastico; lo scoperto è tenuto parzialmente a giardino e parzialmente pavimentato (tipo betonelle) per il parcheggio dei veicoli.



Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La **distribuzione interna** dei locali corrisponde alle planimetrie catastali (all. 16 e 17) ma, rispetto a queste ultime (risalenti al 1989) sono state realizzate alcune strutture (una terrazza a Nord, un portico a Nord-Est ed un capanno-serra a Nord) assenti dalle planimetrie catastali.

Lo stato di fatto attuale risulta dalla planimetria indicativa realizzata dallo scrivente (all. 20).

L'abitazione si sviluppa su piani leggermene sfalsati:

- la zona-giorno si sviluppa al piano T: ingresso, soggiorno, cucina, portico a Sud-Ovest, terrazza a Nord ed un bagno piccolo;
- la zona-notte è rialzata di alcuni gradini e comprende: tre camere (una con terrazza a Sud) ed un bagno grande;
- nel semi-interrato si trovano garage, scantinato-taverna, cantina e sgombero.

Le superfici lorde e quella commerciale ammontano a:

locale	superficie lorda mq				mq
piano semi-interrato	164,0	ca. x	50%	=	82,0
piano T	127,0	ca. x	100%	=	127,0
portico a Sud-Ovest	34,5	ca. x	25%	=	8,6
terrazza a Nord	3,5	ca. x	25%	=	0,9
terrazza a Sud	6,0	ca. x	25%	=	1,5
			superficie commerciale mq		220,0

Tutto il fabbricato presenta finiture ed impiantistica praticamente originali dell'epoca di costruzione (primi anni '80); vi sono:

- portoncino d'ingresso metallico, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato;
- serramenti in legno massiccio, vetro mono-camera, contro-finestra in alluminio anodizzato ed avvolgibili in plastica;
- ingresso e soggiorno pavimentati in marmo ed idro-pittura alle pareti;



- cucina piastrellata sia a pavimento con parete-cottura rivestita a soffitto;
- camere da letto con parquet e pareti tinteggiate;
- scala interna in granito;
- garage, scantinato-taverna e cantina piastrellati;
- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori a colonne di ghisa;
- aria condizionata nella zona-notte.

Pur trattandosi, come detto, di finiture ed impiantistica originali dei primi anni '80 le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile sono molto buone.

Staccata dal fabbricato principale sorge a Nord una serra-ricovero con struttura tubolare metallica e pareti di ondulato plastico trans-lucido con misure, in pianta, di mt 3 ca. x mt 5 ca. ed altezza di 3,5 mt ca.

c – stato di possesso dei beni

LOTTO 2: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

L'immobile è occupato dall'esecutato stesso e dalla sua famiglia; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

d – regime patrimoniale tra coniugi all'acquisto ed al pignoramento, formalità, vincoli, oneri, obbligazioni, servitù, convenzioni ecc.

6. provenienza;
7. regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento;
8. formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con



precisazione della data e della relativa trascrizione);

9. vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;

10. vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

LOTTO 2: i beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato per acquisto dal Sig. con atto del 03-03-1976 n.

118393 rep. Notaio Albano Pavanello (all. 21) trascritto a Padova ai nn. 4723 RG e 3754 RP.

Dato che l'esecutato era coniugato dal 30-03-1970 e, con l'entrata in vigore della L. 19 maggio 1975, n. 151 (diritto di famiglia) **sono oggetto della comunione** non solo gli acquisti compiuti dagli sposi congiuntamente o disgiuntamente successivamente al 15 gennaio 1978, ma **anche quelli anteriori, posti in essere nel periodo 21 settembre 1975-15 gennaio 1978**, purché ancora nel patrimonio del coniuge acquirente.

Dato che nel rogito citato non vi sono indicazioni particolari, l'immobile in questione rientra, a parere dello scrivente C.T.U., nella comunione dei beni anche se intestato al solo esecutato.

e – regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 2:

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n. 3/77 del 17-01-1980, Prot. n. 172 (all. 22);
- che è stato in seguito rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 3/77 del 05-11-1981 (all. 23);
- che è stato successivamente rilasciato un Permesso di costruire a sanatoria n. 02/2009 del



05-05-2009 (all. 24);

- che sono state successivamente apportate modifiche per cui erano necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie, consistenti nella costruzione di un portico esterno (spigolo Nord-Est del fabbricato) e di una serra-ricovero (a Nord del fabbricato);
- **che l'edificio non è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.**

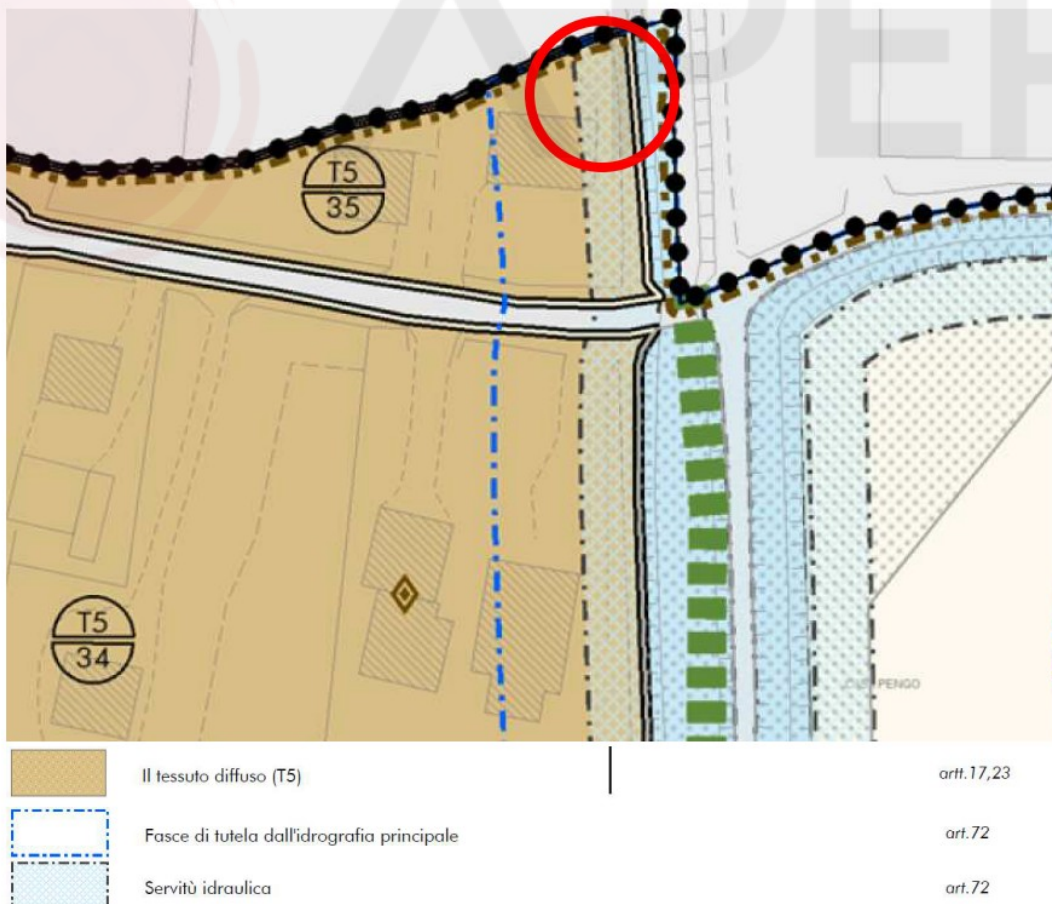
f – sanabilità delle opere abusive ed eventuali costi

CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI – NO

LOTTO 2:

Gli abusi descritti, cioè la costruzione, nell'area indicata con un cerchio rosso, di:

- un portico in legno di mq 54 ca. allo spigolo Nord-Est (presumibilmente dopo il 2004, in base alle foto aeree consultate presso l'U.T. comunale);
- una serra-ricovero di mq 15 ca. a Nord del fabbricato principale (in data imprecisabile);



non sono condonabili perché, dopo ripetute consultazioni con l'U.T. comunale, è emerso che:

- il portico eccede il 15% (eventualmente sanabile) della superficie dell'abitazione;
- entrambi i manufatti ricadono nella fascia inedificabile di tutela dell'idrografia principale.

Entrambi i manufatti (portico e serra-ricovero) verranno, pertanto, esclusi dalla stima perché passibili di ordinanza di demolizione.

A parere del C.T.U., il fabbricato principale (peraltro legittimo come superficie, volume e destinazione d'uso) può essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

g – formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

15 gennaio 2009 - RG 1411 - RP 193

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di cambiali atto Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 14 gennaio 2009 repertorio n, 62821/20430.

a favore di:

per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 4 anni 6 mesi,

a carico di:

- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 30-09-2014 ai nn. 28494/3685 di annotazione ad iscrizione inefficacia relativa e parziale

GRAVA SUL LOTTO 2

19 febbraio 2009 - RG 6250 - RP 1277



Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez. Dist. Di Montebelluna del 13 febbraio 2009 repertorio n. 217/2009.

a favore di: _____ per
capitale di 319.835,12 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00
a carico di:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su altro bene (estraneo);

a carico di:
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

GRAVA SUL LOTTO 1

**NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/1) per l'esecutato _____ nella
relazione notarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/2).**

GRAVA SUL LOTTO 2

25 giugno 2009 - RG 24062 - RP 5371

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Padova del 18 giugno 2009 repertorio n. 3029/2009.

a favore di: _____ do-
micilio ipotecario eletto in Ispezione Ipotecaria Ufficio Provinciale Di Padova Territorio Data
16/07/2022 Ora 00:01:58 Servizio Di Pubblicità Immobiliare Pag. 3 Fin, per capitale di €
92.626,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 110.000,00
a carico di:

- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

GRAVA SUL LOTTO 1

GRAVA	SUL	LOTTO	2
NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/2) per l'esecutato _____			nella relazione



notarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/1).

30 luglio 2009 - RG 29655 - RP 6726

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Padova del 24 luglio 2009 repertorio n. 9603/2009.

a favore di:

per capitale di 504.914,13 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 607.400,00

a carico di:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

GRAVA SUL LOTTO 1

GRAVA SUL LOTTO 2

NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/2) per l'esecutato nella relazione notarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/1).

9 settembre 2009 - RG 34739 - RP 7844

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Arezzo del 11 agosto 2009 repertorio n. 1451/2009.

a favore di:

per capitale di € 1.044.187,51 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.044.187,51

a carico di:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

GRAVA SUL LOTTO 2

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2 dicembre 2008 - RG 52745 - RP 31165

Costituzione Di Fondo Patrimoniale, atto Notaio Mercolini Giuseppe del 28 novembre 2008 repertorio n. 16890/4587.

a favore di:



a carico di:

GRAVA SUL LOTTO 2

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 30 settembre 2014 ai nn. 28493/3684 di annotazione a trascrizione inefficacia relativa e parziale.

In data 3 settembre 2012 al n. 4284 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

1 ottobre 2010 - RG 37855 - RP 22078

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Ufficiale Giudiziario di Padova del 15 luglio 2010 repertorio n. 8583/2010.

a favore di:

a carico di:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

GRAVA SUL LOTTO 2

**NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/2) per l'esecutato nella
relazione notarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/1).**

6 luglio 2012 - RG 23159 - RP 16436

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Di Padova del 18 giugno



2012 repertorio n. 2040

a favore di:

a carico di:

GRAVA SUL LOTTO 2

NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/2) per l'esecutato nella
relazione notarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/1).

27 marzo 2024 - RG 11172 - RP 7936

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Padova del 22 febbraio
2024 repertorio n. 913.

a favore di:

a carico di:

GRAVA SUL LOTTO 1

NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/1) per ciascun esecutato nella relazione notarile
non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (1/2).

GRAVA SUL LOTTO 2

NOTA DEL C.T.U.: la quota indicata (1/1) per l'esecutata nella relazione no-
tarile non corrisponde alla quota nell'intestazione catastale (0).



PROCEDURA DI STIMA

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione dei lotti, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità delle aree, dello stato di conservazione dei fabbricati e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere i seguenti valori da porre a base d'asta:

LOTTO 1

calcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
ufficio	76,0	ca. x	100%	=	76,0
garage	14,0	ca. x	50%	=	7,0
			superficie commerciale mq		<u>83,0</u>

valori di
aggiudicazione (fonte:
procedure.padova@a
stalegale.net)

valore unitario minimo:	825	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>950</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u>888</u>	Euro/mq

valori di mercato
(fonte: O.M.I. -
Osservatorio Mercato
Immobiliare - Agenzia
delle Entrate)

valore unitario minimo:	1.100	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>1.300</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u>1.200</u>	Euro/mq

valori di mercato
(fonte: www.borsino-
immobiliare.com)

valore unitario minimo:	1.083	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>1.083</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u>1.083</u>	Euro/mq

operando una media tra i valori appena esposti può essere stimato il

$$\text{valore unitario attuale: } (888 + 1.200 + 1.083) / 3 = \mathbf{1.057 \text{ Euro/mq}}$$

$$\text{valutazione totale fabbricato} \quad \text{mq} \quad 83,0 \quad \times \quad 1057 \quad = \quad 87.731$$

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

$$\text{pari al:} \quad 15\% \quad \text{di} \quad 87.731 \quad = \quad - \quad 13.160$$

valutazione finale

$$\mathbf{74.571}$$



arrotondabile, per comprendere le parti comuni, a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1: Euro 75.000,00

diconsi Euro SETTANTACINQUEMILA / 00

-O-O-O-O-O-O-O-

LOTTO 2

calcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
piano semi-interrato	164,0	ca. x	50%	=	82,0
piano T	127,0	ca. x	100%	=	127,0
portico Sud-Ovest	34,5	ca. x	25%	=	8,6
terrazza Nord	3,5	ca. x	25%	=	0,9
terrazza Sud	6,0	ca. x	25%	=	1,5
					<u>220,0</u>

valori di
aggiudicazione (fonte:
procedure.padova@a
stalegale.net)

valore unitario minimo: 407 Euro/mq
valore unitario massimo: 900 Euro/mq
valore unitario medio: **654** Euro/mq

valori di mercato
(fonte: O.M.I. -
Osservatorio Mercato
Immobiliare - Agenzia
delle Entrate)

valore unitario minimo: 760 Euro/mq
valore unitario massimo: 860 Euro/mq
valore unitario medio: **810** Euro/mq

valori di mercato
(fonte: www.borsino-
immobiliare.com)

valore unitario minimo: 825 Euro/mq
valore unitario massimo: 825 Euro/mq
valore unitario medio: **825** Euro/mq

operando una media tra i valori appena esposti può essere stimato il

valore unitario attuale: (559 + 860 + 825) / 3 = **780 Euro/mq**

valutazione totale fabbricato mq 220,0 x 780 = 171.600



deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

pari al: 15% di 171.600 = - 25.740

valutazione finale 145.860

arrotondabile, per comprendere lo scoperto privato, a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2: Euro 150.000,00

diconsi Euro CENTOCINQUANTAMILA / 00

-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 9 luglio 2025

Il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

