

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71-2025

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

LOTTO N. 1

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

BENI PIGNORATI:

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, il compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione viene di seguito indicato:

Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, particella 552 graffato con

Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2

Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 2:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni:

Foglio 24, particella 502 Terreno 30 are 4 ca



INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 71-2025 promossa da:
contro

PREMESSA **VALIDA PER TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Lo scrivente stimatore precisa, che:

-per quanto riguarda l'unità negoziale n. 1, sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del pignoramento, non sono stati inseriti le quote parti dei seguenti mappali:

Comune di Fontaniva Catasto Terreni Foglio n. 15 part. 550 (area cortile con manufatto) e 554 (sede stradale), i quali fanno parte integrante della donazione (atto di provenienza) fatta alla signora attualmente eseguita.

Pertanto secondo lo scrivente CTU, il perimetro che comprende gli immobili pignorati nell'Unità Negoziale n.1, **risulta incompleto**, in quanto l'appartamento verrebbe posto in vendita all'asta, senza la possibilità di parcheggiare l'automobile all'interno del cortile censito con part. n. 550, inficiando quindi sulla diminuzione del valore di stima dello stesso immobile;

-per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2, si rileva che nella certificazione notarile, NON risulta menzionato l'atto del 29.07.2008 rep.119331-27415 del notaio Nicola Maffei, in cui si è costituito atto di vincolo per il Terreno censito Catasto Terreni Foglio 24 Part. 502.

RELAZIONE TECNICA

Lo scrivente stimatore, dopo aver esaminato tutti gli atti ed effettuato il sopralluogo a tutti i beni pignorati, ha suddiviso il compendio immobiliare in 2 lotti e precisamente:

LOTTO n. 1; corrispondente all' UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, particella 552 graffato con

Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2



LOTTO n.2: corrispondente all' UNITA' NEGOZIALE N. 2:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni:

Foglio 24, particella 502 Terreno 30 are 4 ca

LOTTO N. 1

LOTTO n. 1; corrispondente all'UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, particella 552 graffato con

Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all'Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fontaniva (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico;
- richiesta di estratto per riassunto di matrimonio al Comune di Fontaniva;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:



a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Fontaniva (PD) in via Enrico Fermi, 13.

Nello specifico è un appartamento che si sviluppa su 2 livelli, piano primo e piano secondo, con ingresso pedonale indipendente e con giardino privato.

L'unità immobiliare si trova in un edificio in cui vi sono altre 2 unità al piano terra, non oggetto di pignoramento.

Secondo le planimetrie catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano primo: al quale si accede tramite una scala esterna che porta la poggiatesta in cui vi è l'ingresso all'abitazione con l'entrata, una zona pranzo, una zona soggiorno separata da un gradino, una grande cucina separata. Inoltre sul lato sinistro dell'entrata vi è uno studio.

In fondo al corridoio si sviluppa la zona notte, in cui vi sono 3 camere da letto, di cui due matrimoniali e due bagni finestrati.

In soggiorno vi è una scala a vista che porta al piano secondo, definito catastalmente in parte mansarda ed in parte soffitta, che è suddiviso in 6 ambienti (3 grandi e 3 più piccoli), oltre ad un servizio.

Ai lati della mansarda nella parte più bassa, sono stati ricavati dei ripostigli-soffitta.

L'unità immobiliare non ha né garage, né cantine e neppure un posto auto definito.

La superficie complessiva dell'immobile comprensivo anche delle murature perimetrali, riguardo al piano primo risulta essere pari a circa 178.69 mq, con altezze dei locali che variano nella zona giorno da circa 2.72 mt, e 2.58, nella zona notte variano da 2.75 nei bagni a 2.62 mt nelle camere, mentre riguardo al piano secondo, compreso le parti destinati a ripostiglio, risulta essere pari a circa 180.70 mq, con altezze dei locali che variano da circa 2.56-2.36 mt a circa 1.55 mt e in alcuni punti anche altezze inferiori.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in una stanza del piano secondo con ventilconvettori tranne nei bagni in cui vi sono i radiatori;

-i serramenti esterni sono dell'epoca con tapparelle;

-i serramenti interni sono dell'epoca;

-i pavimenti, tranne quelli della cucina, studio e di alcuni bagni, i restanti sono in legno.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, le stanze dell'immobile erano completamente arredate e piene di cose oltre che coperte, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.



Lo scrivente stimatore precisa che per l'unità immobiliare pignorata, durante il sopralluogo ha rilevato le seguenti criticità e difformità:

a-in base alle planimetrie catastali vi sarebbe di pertinenza dell'unità pignorata, anche una Centrale Termica in comune. Durante il sopralluogo, detto ambiente non è stato possibile individuarlo né tanto meno vederlo, in quanto negli anni, il locale è stato inglobato nella parte dell'edificio al piano terra e dalle informazioni ricevute in loco, pare sia un ambiente utilizzato esclusivamente da terzi, del piano terra;

b-diversamente dalle planimetrie catastali, l'ambiente soggiorno è suddiviso dall'ambiente pranzo, da un muretto basso anziché alto sino al soffitto, mentre al piano secondo -mansarda e sottotetto- sono stati ricavati un servizio e tramite tramezzatura è stato ricavato un altro ambiente separato a scapito del grande ambiente mansarda;

c-specie nei bagni, vi sono diffuse tracce di infiltrazioni-muffe-condense-distacco dell'intonaco;

d-in diverse stanze, quali al piano primo cucina, studio e al piano secondo sia nella parte definita mansarda che in quella definita soffitta, vi sono diverse fessurazioni alle pareti;

e-in base a quanto pignorato, per l'immobile in oggetto, non è presente né un garage né una cantina e neppure un posto auto all'interno di un cortile;

f-l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è priva di certificato di agibilità.

Dagli elementi raccolti in loco, l'immobile NON si presenta in buone condizioni.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD) (codice: D679) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
		15	552 963	2		A/2	1	10.5 vani	Totale 304 mq Escl. aree scop. 280 mq	€ 813,42

Indirizzo: Via E. Fermi, Piano 1-2.



L'edificio insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Fontaniva (PD) (codice: D679) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	15	552	Ente Urbano	00 02 20
1	15	963	Ente Urbano	00 03 20

(si vedano visure catastali e planimetrie all'interno dell'allegato A)

CONFINI:

La part n. 963 (appartamento piano primo e secondo): confina a Nord con part. 550 e 551, a Ovest e a Sud con part. 552 e a Est con part. 553. Al piano terra vi sono altre l'unità.

La part n. 552 (area scoperta): confina a Nord con part. 963, 551 e 553, a Ovest con part. 764 a Sud con part. 888 e a Est con part. strada via E. Fermi.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, tranne le discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti, specialmente riguardo alla centrale termica comune.

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che l'immobile pignorato, era LIBERO NON OCCUPATO anche se pieno di arredo cose e mobilio.



d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Dall'estratto per Riassunto di Matrimonio ricevuto dal Comune di Fontaniva (PD) risulta che, l'esecutata _____ (proprietaria per quota 1/1 del Lotto n.1) si è sposata con l'esecutato _____ in data _____, e che successivamente in data _____, con atto notarile hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1^ comma art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151.

Dalla documentazione esaminata, si rileva la criticità riguardante la stanza centrale termica che nelle planimetrie catastali è rappresentata come stanza comune, ma che dalle informazioni acquisite in loco attualmente è invece, inglobata ed utilizzata da altre unità al piano terra.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a _____ e che comunque riguardano i beni oggetto di pignoramento (nello specifico il Lotto n. 1) fino alla data 12.01.2026, sono le seguenti:

Trascrizione (Atto di provenienza-atto di donazione-)

*** 24405-17969 del 15.12.1983**, in cui con atto del notaio Lino Gallo del 18.11.1983 rep. 22176, _____ ognuno per quota di ½ di proprietà, con



espressa riserva dell'usufrutto vitalizio hanno donato a
proprietà dei seguenti beni:

la Nuda

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 410/d

Corrispondenti agli attuali beni pignorati:

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, particella 552 graffato con

Foglio 15, particella 963 sub 2. Cat. A/2 consistenza 10.5 vani P.1-2

Inoltre è stato donato la nuda proprietà per quota di $\frac{1}{2}$ del seguente bene:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 410/a (410), 410/b ora **550** (area cortilizia con manufatto, posta a Nord del fabbricato), e 410/f ora **554** sede stradale

Lo scrivente stimatore precisa, che sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del pignoramento, non sono stati inseriti le quote parti dei seguenti mappali:
Comune di Fontaniva Catasto Terreni Foglio n. 15 part. 550 (area cortile con manufatto) e 554 (sede stradale).

Pertanto secondo lo scrivente CTU, il perimetro che comprende gli immobili pignorati nel Lotto 1, risulta incompleto, in quanto l'appartamento verrebbe posto in vendita all'asta, senza la possibilità di parcheggiare l'automobile all'interno del cortile censito con part. n. 550, inficiando sulla diminuzione del valore di stima dello steso immobile.

Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5301 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e
contro

per quota di $\frac{1}{1}$ dell'unità neg. N. 1, per quota di $\frac{1}{2}$ per unità neg. N.2, e per quota di $\frac{9}{72}$ dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:



Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59, Foglio n. 24 part. 502

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5302 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di $\frac{1}{2}$ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

Identificativo nelle formalità precedente

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5303 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di $\frac{1}{2}$ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)



Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

Identificativo nelle formalità precedente

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5304 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e contro _____

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

Identificativo nelle formalità precedente

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.



Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5305 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502

Identificativo nelle formalità precedente

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Iscrizione (ipoteca volontaria)

***25855-5306 del 04.07.2011**, in cui con atto del notaio Nicola Maffei del 27.06.2011 rep. 127062-31980, si iscrive ipoteca volontaria a favore di _____ e contro

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di ½ per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3 dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 15, Part. 394/2 - part. 396

Catasto Terreni, Foglio 15, part. 552

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 550, 554, Foglio n. 10 part. 59,

Foglio n. 24 part. 502



Identificativo nelle formalità precedente

Foglio n. 24 part. 440/A

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Iscrizione (decreto ingiuntivo)

***42990-6349 del 21.12.2012**, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova del 19.12.2012 rep. 11803-2012, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di
e contro:

- :
per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/1 per unità neg. N.2, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 3, e per quota di 1/8 dell'unità neg. N. 4, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

- :
per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 3,
-
per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 6.
dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni, Foglio 10, part. 59

Unità Negoziale n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 552,

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 394 sub 2

Unità Negoziale n.3:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

Unità Negoziale n.4:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138.

Unità Negoziale n.5:

Comune di Fontaniva (PD)



Catasto Terreni: Foglio 15, part. 410, 554,

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 550

Unità Negoziale n.6:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 17 part 191/4

Annotazione Restrizione beni presentata il 28.08.2017 r.p. 6199 r.g. 0819

Iscrizione (decreto ingiuntivo)

***13674-1851 del 26.04.2013**, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova seione Cittadella, del 02.04.2013 rep. 363-2013, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di _____ e contro:

- _____ :

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/2 per unità neg. N.2, e per quota di 9/72 dell'unità neg. N. 3, e per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

- _____ :

per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 5,

-

per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 4.

dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 15 part 396 e part. 394 sub 2

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 552,

Unità Negoziale n.2:

Catasto Terreni: Sez. A, Foglio 15, part. 550,

Catasto Terreni: Foglio 15, part. 554, 550, 410, 59,

Unità Negoziale n.3:

Catasto Terreni: Foglio 3, part. 138,

Unità Negoziale n.4:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Sez. A, Foglio 17 part 191 sub 4

Unità Negoziale n.5:

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.



Trascrizione (verbale di pignoramento)

***7548-5284 del 04.03.2025**, in cui con atto giudiziario del tribunale di Padova del 18.02.2025 rep. 987, si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento a favore di _____ e contro:

- _____ :
per quota di 1/1 dell'unità neg. N. 1, per quota di 1/2 per unità neg. N.2,

- _____ :
per quota di 1/2 dell'unità neg. N. 2

dei seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

Unità Negoziale n.2:

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

(si vedano ispezioni ipotecarie all'interno dell' Allegato C)

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-il 30.12.1963 con n. 99-1963, il Sindaco di Fontaniva permette la costruzione di una casa per 2 appartamenti;

-successivamente nella domanda di Sanatoria del 29.03.1986 n. 2235, si evince che:

-Mod. 47/85-R, riguardante l'ampliamento ultimato nel 1964, -in cui dalla documentazione non è possibile capire con esattezza cosa sia stato ampliato- si rileva che la costruzione è precedente al 01.09.1967;

-Mod. 47/85-B, riguardante le opere di ristrutturazione completate nel 1975 -in cui dalla documentazione non è possibile capire con esattezza cosa sia stato ristrutturato-;

-come specificato nella comunicazione del Comune in data 30.07.1987 -intestata solo a _____, detta pratica di sanatoria, non è mai stata completata, in quanto tra le varie indicazioni, il Comune invitava alla descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione a sanatoria.



Lo scrivente stimatore quindi osserva:

-che i lavori di ampliamento e di ristrutturazione in base alle date indicate nella pratica di sanatoria sono stati eseguiti in data antecedente all'atto di donazione (1983) con cui il signor _____ donavano alla figlia _____ gli immobili

oggetto di esecuzione;

-pertanto a parere dello scrivente stimatore, per regolarizzare l'immobile oggetto di pignoramento nella sua interezza, si dovrà necessariamente coinvolgere anche gli attuali intestatari delle unità immobiliari al piano terra.

Infine si precisa che:

-per l'unità immobiliare piano primo e secondo oggetto di pignoramento non è presente il certificato di agibilità;

-e che nel piano secondo-mansarda e sottotetto- vi sono delle opere difformi dalle planimetrie catastali, per le quali è necessario la loro regolarizzazione.

(si vedano pratiche edilizie all'interno dell'Allegato A)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Fontaniva (PD) certifica che gli immobili del compendio immobiliare Lotto 1 e Lotto 2, e censiti:

Lotto n.1:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 part 552 e part. 963 sub 2

Lotto n.2:

Comune di Fontaniva (PD)

Catasto Terreni: Foglio 24, part. 502.

- che, ai sensi del Piano degli Interventi approvato, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963**, insiste in "Z.T.I.O. 2.3". Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell'art. 28 delle Norme Tecniche Operative.
- che, ai sensi del Piano degli Interventi approvato, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte, insiste in "Z.T.I.O. 2.4". Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell'art. 28 delle Norme Tecniche Operative.
- che, ai sensi del Piano degli Interventi vigente, parte del terreno in oggetto citato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963 e**



foglio 24°, mappale n. 502 parte, ricade in Zona “Aree di Urbanizzazione Consolidata di PATI”.

- che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte, insiste in “territorio agricolo di connessione naturalistica”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 35.2 delle Norme Tecniche Operative.
 - che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, parte del terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502 parte, insiste in “Percorsi ciclopeditoni (esistenti e di progetto)”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 40 delle Norme Tecniche Operative;
 - che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, il terreno sopraccitato e censito catastalmente in **Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 15°, mappali n. 552 e 963**, insiste in “Area idonea”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 21 delle Norme Tecniche Operative.
 - che, ai sensi del Piano degli interventi vigente, il terreno sopraccitato e censito catastalmente in Comune di Fontaniva N.C.T. foglio 24°, mappale n. 502, insiste in “Area idonea a condizione”. Per la stessa le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nell’art. 22 delle Norme Tecniche Operative.
- E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(sui veda All. A)

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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il LOTTO n. 1 del compendio immobiliare pignorato, risulta essere dell’esecutata:

Per quota di proprietà pari a 1/1 di

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente stimatore, durante il sopralluogo:

- le opere attualmente presenti nell'immobile e che sono difformi dalle planimetrie catastali, dovranno essere regolarizzate, oltre che aggiornare la planimetrie catastale;
- ed inoltre, dopo aver regolarizzato l'immobile come indicato nella comunicazione del Comune in data 30.07.1987 riguardante la pratica di sanatoria del 29.03.1986, con gli interventi edilizi necessari;
- si dovrà ottenere il certificato di abitabilità/agibilità in base alle normative vigenti soprattutto per l'unità oggetto di pignoramento, sita al piano primo e secondo.

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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.



Per l'immobile pignorato, da informazioni ricevute in loco e dal sopralluogo effettuato, NON vi sono spese di natura condominiale.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto, tenendo conto che ha ingresso indipendente con area scoperta privata;
- della necessità di completare la pratica di sanatoria, come descritto ai punti precedenti;
- della necessità di regolarizzare le difformità interne riscontrate all'immobile;
- di ottenere per l'immobile pignorato, il certificato di agibilità/abitabilità;
- che l'immobile non ha nè garage, né cantina e neppure un posto auto;
- ed aggiornare la planimetrie catastale, stante la mancanza della centrale termica comune.
- Infine si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2025 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Primo	Circa 178,69 mq	1,00	Circa 178,69 mq
Piano Secondo (mansarda)	Circa 91,48 mq	0,60	Circa 54,89 mq
Piano Secondo (soffitta)	Circa 89,22 mq	0,50	Circa 44,61 mq
Poggiolo	Circa 10,66 mq	0,33	Circa 3,52 mq
Mq Commerciali totali circa			281,71 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta;

$$281,71 \text{ mq} \times 900,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 253.539,00$$

per un valore arrotondato pari a € 253.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

In base alle considerazioni sopra esposte, il CTU ha effettuato degli adeguamenti di stima, calcolando delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per la regolarizzazione ed i relativi interventi edilizi, possono variare in base ai materiali e alle metodologie impiegate e alle scelte progettuali che si adottano, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili.

Infine si deve tener conto anche della necessità di verificare tutta l'impiantistica oltre che dato l'epoca dell'edificio, anche del piano copertura.



Pertanto in base alla seguente tabella:

Per le criticità e difformità elencate ai punti precedenti: riguardo alla necessità di regolarizzare l'immobile fino ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità, oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica e del piano copertura dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al -25 %	-€ 63.375,00
Per la criticità: riguardo alla mancanza di un garage, di una cantina e di un posto auto all'interno del cortile per l'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al -10 %	-€ 25.350,00

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima, pari a € 164.775,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 164.775,00	-€ 24.716,25
---	--------------

Perciò il valore di stima del **LOTTO N. 1**, arrotondato è pari a:

€ 140.000,00

Lo scrivente stimatore precisa che se l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del pignoramento non vengono ampliate integrando anche le coordinate catastali riguardanti la quota di proprietà del cortile Foglio n. 15, part. 550, il futuro aggiudicatario, rimarrà senza la possibilità di parcheggiare l'automobile all'interno dell'area.

Padova, 24.01.2026

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

