

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. G. G. Amenduni

Esecuzione Immobiliare n. 243 / 2024

promossa da:

contro:

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: avv. Daniela Marzano di Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, prestato giuramento, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Immobili oggetto della presente relazione – Lotto n. 1

Piena proprietà di un'abitazione ed un negozio, parti di un fabbricato, sito in Comune di Noventa Padovana (PD), Via Colombo n. 1.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 30.01.2025 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico;
- verificare la regolarità urbanistica acquisendo copia delle autorizzazioni rilasciate;

E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 24 gennaio 2025 durante il quale è stato ef-



fettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato a questa c.t.u..

Comunicazioni ai debitori

Il custode nominato, avvocato Daniela Marzano, provvedeva alle rituali comunicazioni; successivamente, in data 24 gennaio 2025, acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. eseguiva il sopralluogo degli immobili. L'accesso avveniva regolarmente alla presenza degli esecutati e di altre persone qualificatesi come parenti.

Copie di questa c.t.u. viene inviata ai debitori, con raccomandate aa.rr., contestualmente al deposito telematico.

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (Alleg. 1 - Foto da n. 1 a n. 13)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un'abitazione ed un negozio parti di un piccolo condominio sito in Comune di Noventa Padovana (PD), Via C. Colombo n. 1.

Il condomino, a circa 1,5 km. dal municipio e centro del Comune, è situato in una zona caratterizzata da abitazioni e fabbricati di piccole/medie dimensioni per lo più dislocati lungo la strada principale e da alcuni insediamenti produttivi.

L'abitazione (mapp. 1084 sub 1 graffato 442 sub 2 ex 374 sub1) , distribuita su due piani terra e primo collegati da una scala interna ha esposizione sui lati nord, ovest e sud e si compone a piano terra di: portico di circa 10,00 mq.. ingresso, cucina, soggiorno, wc, vano scala per una superficie lorda di circa mq. 65,00 ed h. da circa ml. 2,07 (wc.) a ml. 2,98 (soggiorno); al primo piano: disimpegno, due camere, bagno finestrato per una superficie lorda di circa mq., 65,00 ed h. ml. 2,90 circa più ampia terrazza sul lato nord di circa 30,00 mq. e poggiolo sul lato sud di circa 4,00 mq.

Il negozio (mapp. 1084 sub 4 ex 374 sub 3) a piano terra, adiacente all'abitazione con cui condivide due pareti è un ex garage, divenuto negozio a seguito di regolare cambio di destinazione d'uso. Il negozio ha accesso autonomo dal cortile comune alle due unità, ed un'ampia vetrina sul lato ovest, la superficie lorda è di circa 25,00 mq., h. ml. 3,25 circa.



Il Lotto n. 1 comprende la piena ed esclusiva proprietà dell'area cortilizia censita al catasto terreni al Fg. 6 con la particella 442 di mq. 220 nonché la comproprietà proquota sull'area coperta del fabbricato individuata al Fg. 6 con la particella 313 di mq. 137, come meglio riportato nell'allegato atto di provenienza.

Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti.

Il fabbricato in oggetto presenta caratteristiche costruttive tradizionali: struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto e manto tegole, intonaco al civile. All'interno dell'appartamento: pavimenti in ceramica, o in marmittoni, altri in parquet (nelle camere), rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno, porte in legno tamburato, finestre in legno e monovetro, avvolgibili in pvc . L' impianto elettrico è sottotraccia, corrente in tubazioni corrugate e con componentistica di qualità ordinaria.

L' impianto di riscaldamento è autonomo non funzionante con termosifoni (in ferro) a parete, impianto idrico-sanitario sottotraccia con apparecchi sanitari in vetro chinae rubinetteria in acciaio cromato.

Il fabbricato nel complesso si presenta all'esterno in mediocri condizioni di manutenzione; all'interno l'abitazione ed il negozio presentano finiture ordinarie e datate, impianti da adeguare/sostituire, tracce di umidità in varie camere e nel negozio.

Certificazione Energetica – Lotto n. 1

Gli immobili non dispongono di certificazione energetica A.P.E.

L'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati e gli impianti presenti lasciano verosimilmente ipotizzare l'appartenenza degli immobili in oggetto alla classe energetica "G" (peggior classe di efficienza energetica).

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1;



N.C.E.U.: Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- **mapp. 1084 sub 1 graffato 442 sub 2** Via Cristoforo Colombo n. 1 P.T.-1 Cat. A/3 Cl. 1
Vani 5,5 Superficie Catastale Totale Mq. 123 Totale escluse aree scoperte Mq. 114
Rc. € 383,47;

- **mapp. 1084 sub 4** Via Cristoforo Colombo n. 1 P.T.Cat. C/1 Cl. 2 Mq. 23 Superficie
Catastale Totale Mq. 26 Rc. € 285,08;

unità immobiliari parti del fabbricato che insiste sul terreno censito al:

N.C.T.: Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- **mapp. 442** di Ha. 0.02.20 Ente Urbano

Confini del Lotto n. 1 (secondo l'estratto di mappa allegato Noventa Padovana Fg. 6):
strada, mapp. 443, mapp. 312, mapp. 547 tutte del Fg. 6 di Noventa Padovana.

Gli immobili risultano correttamente censiti.

(*) Non risulta aggiornata l'intestazione catastale, gli immobili sono ancora intestati a

anzichè ai di lui eredi,

ciascuno per quota

di $\frac{1}{2}$ della proprietà in virtù di atto per causa morte, accettazione tacita di eredità

emesso dal Tribunale di Padova il 26.12.2023 rep. n. 7872/2022 e trascritto il 22.01.2024

ai nn. 2449/1662 in morte di

nato il

e deceduto a

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Si segnala che l'immobile Fg. 6 mapp. 374 sub 1 (indicato nel pignoramento e nella relativa trascrizione) è variato nell'immobile Fg. 6 mapp. 1084 sub 1 a sua volta quest'ultimo è variato con bonifica identificativo catastale n. 51736.1/2013 del 12.04.2013 nell'immobile Fg. 6 mapp. 1084 sub 1 graffato mapp. 442 sub 2.



Analogamente l'immobile Fg. 6 mapp. 374 sub 3 (indicato nel pignoramento e nella relativa trascrizione) con variazione della destinazione 72380.1/2009 del 05.08.2009 è stato soppresso generando l'immobile Fg. 6 mapp. 374 sub 4; a sua volta quest'ultimo è variato con bonifica identificativo catastale n. 51653.1/2013 del 12.04.2013 nell'immobile Fg. 6 mapp. 1084 sub 4.

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà nel ventennio - Lotto n. 1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari per quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà ciascuno ed insieme per l'intero, in virtù di atto per causa morte, accettazione tacita di eredità emesso dal Tribunale di Padova il 26.12.2023 rep. n. 7872/2022 e trascritto il 22.01.2024 ai nn. 2449/1662 in morte di _____ nato il _____ e deceduto a _____

A _____ gli immobili pervennero per atto di compravendita (All. n.4) del 28.03.2003 rep. 97354 dott. Renato Grifalconi notaio in Padova registrato il 20.03.2003 al n. 1957 serie 1v dell'Ufficio del Registro di Padova 1 trascritto il 21.03.2003 ai nn. 12446/7913 a Padova. Con tale atto, i sigg. _____

_____ cedevano e vendevano a _____ che accettava ed acquistava porzione di fabbricato sito in Comune di Noventa Padovana (PD) Via Colombo n. 1 e precisamente: appartamento ai piani terra e primo; garage al piano terra, censiti al: NCEU Comune di Noventa Padovana Fg. 6 mapp. 374 sub 1 Via Colombo n. 1 P.T.-1 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 5,5 Rc. € 383,47 mapp. 374 sub 3 Via Colombo n. 1 P.T. Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 22 Rc. € 39,77.

Nella vendita è compresa in piena ed esclusiva proprietà l'area cortilizia censita nel catasto terreni al Fg. 6 mapp. 442 di mq. 220 nonché la comproprietà proquota sull'area coperta del fabbricato individuata al Fg. 6 con la particella 313 di mq. 137 catasto terreni e



su quant'altro comune per destinazione. Il prezzo della vendita dichiarato in atto è € 60.000 (Euro sessantamila/00).

Gli immobili erano pervenuti ai sigg. _____ per successione legittima di _____ apertasi il 25 febbraio 2002 (Den. 1608 – Vol. 13 Ufficio del Registro di Padova 2).

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed insieme per l'intero degli esecutati.

proprietà per $\frac{1}{2}$;

proprietà per $\frac{1}{2}$.

Occupazione – Lotto n. 1

L'immobile è libero.

Spese condominiali – Lotto n. 1

Gli immobili non hanno spese condominiali.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dalla certificazione ventennale notarile datata 06 agosto 2024 a firma della dott.ssa Laura Rolando notaio in Venezia e dalle visure aggiornate dallo scrivente C.T.U. al 30 gennaio 2025 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PD - nn. 28876 / 20590 del 25.07.2024 – Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

proprietà; titolo: pignoramento immobiliare del 03.06.2024 rep. 4343/2024 Tribunale di Padova; beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:



N.C.E.U. Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- mapp. 374 sub 1 Cat. A/3 Vani 5,5
- mapp. 374 sub 3 Cat. C/6 Mq. 22

N.C.T. Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- mapp. 442 di 2 are e 20 centiare

**PD - n. 4204 / 679 del 07.02.2023 – Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria
iscritta il 21.03.2003 al particolare 2660**

a favore:

contro:

titolo: mutuo fondiario concesso con atto del notaio Grifalconi Renato di Padova rep. 97355 in data 18.03.2003 somma capitale € 110.000;

somma iscritta: complessivamente € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00);

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

N.C.E.U. Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- mapp. 374 sub 1 Cat. A/3 Vani 5,5
- mapp. 374 sub 3 Cat. C/6 Mq. 22

N.C.T. Comune di Noventa Padovana Fg. 6

- mapp. 442 di 2 are e 20 centiare

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Ai sensi della L. 47/85 risulta che il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, risultano rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1021 del 10.04.1991; Abitabilità con autorizzazione n. 970 del 10 aprile 1991.
- D.I.A. prot. 06547/2009 prot. entrata n. 04501/2009 Denuncia Inizio Attività Pratica n. 52/2009 relativa Modifiche interne e prospettiche con cambio d'uso da garage a



negozio . Abitabilità rilasciata per maturazione del silenzio assenso prot. 011062 del 17.07.2009.

L'immobile è conforme alle autorizzazioni rilasciate.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

La compravendita dell'immobile in oggetto non necessita della produzione di certificato di destinazione urbanistica. Il terreno su cui insistono le unità immobiliari in oggetto è classificato nel repertorio normativo come C1/49; è classificato dallo strumento urbanistico vigente ZTO C1 Completamento Edilizio per cui valgono le norme e prescrizioni dettate dall'art. 23 delle N.T.A. ed in particolare del repertorio normativo C1/49 (Allegato n. 7).

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2024) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito AstaLegale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità del bene in questione; nel caso di specie si applica: un abbattimento complessivo pari al 35% del valore, determinato per il 20% dalla vetustà e condizioni dell'immobile e per il 15% dall' assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute, sono espresse, al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.



Stima del valore dei beni – Lotto n. 1

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Lotto n. 1 - Appartamento e negozio Via C. Colombo 1 Noventa Padovana (PD)						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
1	Appartamento P. T	65,00	100%	65,00	900,00	58.500,00
2	Appartamento P. T	65,00	100%	65,00	900,00	58.500,00
3	Negozio	25,00	100%	25,00	900,00	22.500,00
4	Portico + terrazza + poggiolo	44,00	20%	8,80	900,00	7.920,00
			Totale	163, 80	900,00	147.420,00

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà e condizioni dell'immobile: - 20%

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Totale = - 35%

Valore della piena proprietà: € 147.420,00 – 35% di € 147.420,00 = € 95.823,00

arrotondabili ad **€ 96.000,00 (Euro novantaseimila/00)**.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova 10 aprile 2025

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli



La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1 : Rilievo fotografico di n. 13 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: n. 2 Visure storiche per immobili al NCEU - Visura storica per immobile al N.C.T. Estratto di mappa al N.C.T.

Allegato 3: n. 2 Planimetrie catastali (Abitazione e negozio)

Allegato 4: Compravendita rep. 97354 del 18.03.2003 notaio dott. Renato Grifalconi

Allegato 5: Aggiornamento al 30.01.2025 formalità a carico dei due esecutati

Allegato 6: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1021 domanda n. 970 – Abitabilità – Planimetria D.I.A. 25.03.2009 (Cambio destinazione d'uso) – Agibilità 17.07.2009 – Stralcio Tav. P.T.

Allegato 7: Stralcio: Strumento urbanistico Art. 23 N.T.A. – Repertorio Normativo

Allegato 8: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegato 9: Attestazione di invio copia alle parti

