

**Arch. Maria Toninello**

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

(maria.toninello@gmail.com)

(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA TELEMATICAMENTE il 28.08.2023

## TRIBUNALE DI PADOVA G. E. Dott.ssa Manuela Elburgo

PROCEDURA N. R. G. 154/2022 ESECUZIONI

contro



Il pignoramento colpisce beni immobili appartenenti per il diritto di nuda proprietà e usufrutto agli esecutati per le quote di seguito specificate.

Il compendio è costituito da un edificio di due piani fuori terra, nel quale trovano posto due unità residenziali comunicanti, e nell'area scoperta di pertinenza PARTE di due annessi (che si sviluppano per le restanti porzioni sul mapp. 625 NON PIGNORATO).

I beni sono ubicati nel Comune di Cervarese Santa Croce ( PD ) in Via Colombare n. 16 e così catastalmente censiti :

Catasto dei Fabbricati

Sez. Urbana Fg. 18

mapp. 311 sub 5 A/4 cl. 2 vani 2,5 sup. cat. mq. 40 rendita 118,79 euro piano T

mapp. 311 sub 9 cat. A/2 cl. 2 vani 10 sup. cat. mq, 257 rendita 774 euro piani T - 1 -2

mapp. 625 sub 3 cat. C/3 cl. 1 mq. 48 sup. cat. mq, 51 rendita 89,24 euro piano T

GRAFFATO con mapp. 311 sub 8

mapp. 625 sub 2 cat. C/3 cl. 1 mq. 32 sup. cat. mq, 34 rendita 59,50 euro piano T

GRAFFATO con mapp. 311 sub 7

L'edificio residenziale e parte dei due annessi sono eretti su

Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 18 Mapp. 311 di mq. 1.000.

**VALORE STIMATO TOTALE 179.000,00 (centosettantanovemila) euro**

RELAZIONE DI STIMA / Arch. M. TONINELLO



## PREMESSA

Il compendio NON è divisibile in LOTTI separati perché :

- 1) anche se catastalmente le unità residenziali sono due, il mapp. sub 5 Cat. A/4 (appartamento di due vani al piano terra) non raggiunge l'altezza minima, ovvero i regolamentari m. 2,70 ed è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità (mai rilasciato poiché mai richiesto all'ufficio competente).
- 2) I due annessi categoria catastale C/3, ubicati all'esterno, ricadono in parte sull'area di pertinenza residenziale mapp. 311 fg. 18 di are 10.00 e in parte si sviluppano sul mapp. 625 fg. 18, quest'ultimo NON PIGNORATO ricadente urbanisticamente in zona agricola.
- 3) Il mappale 625 è in quota per 1/6 a (e le restanti quote divise tra soggetti ESTRANEI AL PIGNORAMENTO).
- 4) l'area esterna di pertinenza del compendio è recintata e al suo interno è ricompreso anche il mapp. 625 utilizzato da sempre come corte a servizio della residenza (e dei residenti) del mapp. 311.

Per quanto specificato sopra la scrivente valuta il compendio come LOTTO UNICO. I due annessi sono valutati a corpo per l'intero, perché non sono divisibili.

Le due costruzioni (cat. C/3), considerata la situazione esistente, dovranno essere demolite recuperando la loro cubatura per utilizzarla in modo diverso, travasandola nel solo lotto mapp. 311, previo accordo (e relativa pratica edilizia) sottoscritto con l'ufficio comunale competente.

## RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **25.11.2022**, **G. E. Dott.ssa Manuela Elburgo**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e dati del PRG/ PI presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cervarese Santa Croce ( PD ), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato dell'immobile pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

### Corrispondenza degli elementi identificativi

IL NUMERO CIVICO degli immobili è il 16 di via Colombare.

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare datato 12 maggio 2022 e notificato agli esecutati il 19 maggio 2022, si sottopone a esecuzione forzata i seguenti beni :



Cervarese Santa Croce ( PD ) in Via Colombare n. 15 e così catastalmente censiti :  
Catasto dei Fabbricati  
Sez. Urbana Fg. 18  
mapp. 311 sub 5 cat. A/4  
mapp. 311 sub 9 cat. A/2  
mapp. 311 sub 8 cat. C/3 GRAFFATO con  
mapp. 625 sub 3  
mapp. 311 sub 7 cat. C/3 GRAFFATO con  
mapp. 625 sub 7 625 sub 2

Mancano le indicazioni delle classi, delle superfici, dei vani ( per categorie A/2 - A/4 ) delle rendite e dei piani.

Mancano anche le indicazioni dell' ENTE URBANO.

**Il bene è identificato inequivocabilmente.**

Nell' **istanza di vendita** datata 1 luglio 2022, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Nella Nota di Trascrizione n. 11 del 01/07/2022 richiedente Avv. \_\_\_\_\_, i dati catastali riportati sono corrispondenti.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti.

## **Sopralluoghi**

Il primo sopralluogo si è svolto all'esterno della proprietà per l'individuazione dei luoghi ; una seconda visita con accesso all'interno delle unità immobiliari, è stata effettuata il 18 luglio 2023.

L'intero compendio è occupato dalla stessa famiglia :

- nell'appartamento sub 5 vivono due degli esecutati ( marito e moglie ) ;
- nell'appartamento sub 9 vive la figlia \_\_\_\_\_ (estranea al pignoramento) ;
- le due unità residenziali sono collegate e utilizzate in comune dai tre residenti senza particolari distinzioni/restrizioni degli spazi ;
- il piano primo è privo di riscaldamento ;
- i due annessi esterni sono utilizzati dalle stesse persone come pertinenze della residenza.

Nel secondo sopralluogo all'interno dell'immobile, alla presenza della proprietà, è emerso quanto segue :

- il piano terra della parte residenziale sia del sub 5 che del sub 9 ha altezze inferiori a m. 2,70 ;
- al primo piano (poco utilizzato dai residenti) sono stati rimossi i termosifoni ;
- la centrale termica si trova al piano terra su un vano con accesso separato ;
- l'impianto fotovoltaico (presente su parte del tetto) viene utilizzato per l'energia elettrica, compreso il riscaldamento del boiler dell'ACS ;



- il terrazzo previsto nella sanatoria del 2002 non è mai stato realizzato ;
- nell'area esterna che circonda l'edificio sui quattro lati sono posizionate porzioni dei due annessi (trattasi di due costruzioni realizzate con materiali di risulta) ;
- i due annessi si sviluppano in parte anche sul confinante mapp. 625 NON PIGNORATO.

### **Descrizione generale**

Vedi allegata Documentazione fotografica.

Il compendio oggetto del presente procedimento ubicato in via Colombare civico n. 16, è costituito da un edificio a due piani composto da due unità residenziali collegate ma separate catastalmente, ubicate su un area esterna esclusiva di mq. 1.000, nella quale, verso sud, si trovano due costruzioni cat. C/3 che si sviluppano anche sul confinante mapp. 625 fg. 18 del C. T. NON PIGNORATO (compreso all'interno dell'area recintata) ma di fatto facente parte della stessa proprietà.

L'area esterna (comprendente anche il vicino mapp. 625), recintata, ha entrate carraia e pedonale sulla via principale (All. 2).

La costruzione originaria del compendio è ANTE 1967 (All. 10).

Sup. commerciale mq. 225,00  
(il piano terra, con altezze inferiori a m. 2,70 è calcolato al 50%).

UNITA' RESIDENZIALE A/2 mapp. 311 sub 9 (All. 4)

Catastali vani 10 mq. 242

Piano terra H m. 2,02/ 2,16

Portico mq. 14,70

Entrata su vano scale

Cucina mq. 22,85

Soggiorno mq. 22,33

Scala interna (non utilizzata)

Bagno mq.3,92

Disbrigo mq. 2,29

Lavanderia mq. 18,85

Centrale Termica (entrata dall'esterno) mq. 3,64

Primo piano H m. 2,87

Scala interna

Corridoio

Camera mq. 22,92 con terrazzo ad angolo

Camera mq. 20,86 con terrazzo

Bagno mq. 4,62

Corridoio mq. 10,27

Camera mq. 16,85

Camera mq. 16,87

Camera mq.11,99

Camera mq. 13,94 con terrazzo ad angolo

Scala esterna

UNITA' RESIDENZIALE A/4 mapp. 311 sub 5 (All. 3)



Catastali vani 2,5 mq. 40

Piano terra H m. 2,02

Emtrata mq. 4,08

Cucina mq. 11,78

Camera mq. 12,16

Bagno mq.3,44

Sottoscala.

**MATERIALI :**

Copertura con tetto a falde.

Muratura portante.

Solai in laterizio.

Intonaco al civile

Serramenti esterni costituiti da avvolgibili con cassonetti

Davanzali in marmo.

Pavimenti in ceramica con vari disegni.

Lattoneria in lamiera zincata con pluviali a vista a sezione circolare.

Tettoia in muratura all'ingresso pedonale con cancello in ferro.

IMPIANTI (cfr All.14)

Impianto fotovoltaico posizionato su parte del tetto.

L'energia elettrica e il riscaldamento per la produzione di ACS vengono erogate dall'impianto fotovoltaico per entrambe le unità residenziali.

Impianto elettrico non a norma.

**MAGAZZINO****311 sub 7/2 lato sudovest (a ridosso del confine del mapp. 310)**

H circa mq. 2,50 consistenza mq. 32 catastali

copre circa mq. 42 di sup. compresa tettoia

costruito in parte in muratura e in parte con materiali di risulta.

**MAGAZZINO****311 sub 8/3 lato sudest**

H circa m. 2,50 consistenza mq. 48 catastali

copre circa mq. 50 di sup. compresa tettoia

costruito in parte in muratura e in parte con materiali di risulta.

I due magazzini sono eretti a cavallo tra il mapp. 311 e il mapp. 625.

**NOTA BENE**

Comune di Cervarese Santa Croce C. T. Fg. 18

mapp. 625 E.U. di are 03.75 deriva dalla soppressione del mapp. 194

Tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 21.04.1987 in atti dal 21.04.1987 n. 53800.1/1987 (NON PIGNORATO).

Il terrazzo previsto nella sanatoria del 2002 non è mai stato realizzato (e non è presente nelle planimetrie catastali) pertanto non vi è completa corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato concessionato :

**LA SITUAZIONE ATTUALE SI DEVE REGOLARIZZARE CON UNA PRATICA EDILIZIA.**



### **Stato di manutenzione**

L' edificio residenziale, nel suo insieme, considerata la vetustà, si presenta in discreto stato di manutenzione.

I due annessi utilizzati a deposito sono fatiscenti (cfr. Documentazione Fotografica).

### **Risultanze catastali**

Visura del 2.01.2023 T381292 (All. 3 e 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce

Sez. Urbana Fg. 18

mapp. 311 sub 5 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 sup. cat. mq. 40 rendita 118,79 euro piano T

mapp. 311 sub 9 cat. A/2 cl. 2 vani 10 sup. cat. mq. 257 rendita 774 euro piani T - 1 -2

### **INTESTAZIONE**

\*

per usufrutto 1000/1000

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà ( in regime

di separazione dei beni )

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

\*

usufrutto  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione

dei beni.

### **\*SI EVIDENZIA L'ERRORE**

Visura del 2.01.2023 T381292 (All. 5 e 6)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce

Sez. Urbana Fg. 18

mapp. 625 sub 3 cat. C/3 cl. 1 mq. 48 sup. cat. mq, 51 rendita 89,24 euro piano T

GRAFFATO con mapp. 311 sub 8

mapp. 625 sub 2 cat. C/3 cl. 1 mq. 32 sup. cat. mq, 34 rendita 59,50 euro piano T

GRAFFATO con mapp. 311 sub 7

### **INTESTAZIONE**

\*

per usufrutto 1000/1000

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà ( in

regime di separazione dei beni )

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

per  $\frac{1}{4}$  nuda proprietà

\*

usufrutto  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

Oneri per 1/9 e per il mapp. 393 :



\* SI EVIDENZIA L'ERRORE

Sarebbe opportuno (in particolare in presenza della dicitura "oneri") provvedere alla sistemazione delle risultanze catastali previa analisi degli atti e titoli al fine di correggere l'elenco e relative quote degli intestatari (All. 5 e 6).

Eretti su  
 Catasto Terreni  
 ENTE URBANO Fg. 18 Mapp. 311 di are 10.00 (All. 7).

**Variazioni catastali**

Visura del 2.01.2023 T381292 (All. 3)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce Fg. 18 mapp. sub 5 A/4

UNITA' IMMOBILIARE dal 9.11.2015

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA' IMMOBILIARE dal 20.03.2001

Variazione di classamento n. 10797.1/1987 pratica n. 104801

UNITA' IMMOBILIARE dal 20.03.2001

Frazionamento Fusione Ampliamento n. 10797.1/1987 pratica n. 87441

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 6.05.2015

-	per usufrutto 1000/1000
-	per 1/4 nuda proprietà
-	per 1/4 nuda proprietà ( in regime
di separazione dei beni )	
-	per 1/4 nuda proprietà
-	per 1/4 nuda proprietà
-	usufrutto 1/2 ( in regime di separazione
dei beni )	

Atto di transazione del 6.05.2015 Notaio Morena Giovanna Rep. 3656

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 27.04.1987

proprietà 1000/1000

Visura del 2.01.2023 T381070 ( All. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce Fg. 18 mapp. sub 9 A/2

UNITA' IMMOBILIARE dal 9.11.2015

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA' IMMOBILIARE dal 5.04.2001

Fusione del 22.08.1989 pratica n. 104837

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 6.05.2015



Atto di transazione del 6.05.2015 Notaio Morena Giovanna Rep. 3656

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 22.08.1989

proprietà 1000/1000 Fusione n.

7975.1/1989 pratica n. 104837

Visura del 2.01.2023 T381397 (All. 5)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce Fg. 18 mapp. 311 sub 7 – 625 sub 2 C/3

UNITA' IMMOBILIARE dal 9.11.2015

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA' IMMOBILIARE dal 5.04.2001

Bonifica identificativo catastale n. 64486/1/2013 pratica n. PD0098635

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Oneri per 1/9 e per il mapp. 393 :

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 6.05.2015

Atto di Transazione del 6.05.2015 Notaio Morena Giovanna Rep. 3656

Visura del 2.01.2023 T381496 (All. 6)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cervarese Santa Croce Fg. 18 mapp. 311 sub 8 – 625 sub 3 C/3

UNITA' IMMOBILIARE dal 9.11.2015



Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.  
UNITA' IMMOBILIARE dal 5.04.2001  
Bonifica identificativo catastale n. 64486/1/2013 pratica n. PD0098635

## SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Oneri per 1/9 e per il mapp. 393 :

## SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 6.05.2015

Atto di Transazione del 6.05.2015 Notaio Morena Giovanna Rep. 3656

### **Concessioni Edilizie**

#### **Licenza Edilizia n. 02/125/1972 (All. 10) del 13.07.1972**

per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione.  
Domanda presentata al Comune di Cervarese Santa Croce da  
in Montemerlo via Colombare foglio 18 mapp. 311.

#### **Licenza Edilizia n. 907/78 del 17.04.1978 (All. 11)**

per lavori di costruzione di una mura di cinta.  
Domanda presentata al Comune di Cervarese Santa Croce da  
in Montemerlo via Colombare n. 7 sez. U foglio 18 mapp. 311.

#### **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26/B del 29.07.2002 (All. 12)**

L. 28.02.1985 n. 47 e s. m. - L. 23.12.1994 n. 724 e s. m. - L. 23.12.1996 n. 622.  
Domanda presentata il 30.05.1986 dal sig. da \_\_\_\_\_ per i seguenti lavori :  
"realizzazione di terrazza e ampliamento poggolo su fabbricato ad uso residenziale ;  
ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale per ricavo di unità abitative ; costruzione  
di due fabbricati adibiti ad attività artigianale : ricovero attrezzi e materiale edile, in  
Cervarese S. Croce (PD) via Colombare n. 16, Sez. U Fg. 18 mapp. 311 – 194/b.



**NOTA** : Non è stata realizzata la terrazza sul lato est della copertura, pertanto lo stato di fatto non coincide con lo stato concessionato.

**Autorizzazione n. 163/02 del 10.02.2003 (All. 13)**

Autorizzazione per lavori di tombinamento fosso.

Domanda presentata al Comune di Cervarese Santa Croce da  
in via Colombare n. 16 C. T. foglio 18 mapp.li 236 - 311.

**D.I.A. n. 70/06 del 18.09.2006 prot. 9398 (All. 14)**

( All. 9 ) Domanda presentata il 18 settembre 2006 al Comune di Cervarese Santa Croce da \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un impianto fotovoltaico posto su parte del tetto dell'abitazione ubicata in via Colombare n. 16  
N.C.T.R. foglio 18 mapp.li 236 - 311.

**Agibilità**

I certificati di Agibilità/ Abitabilità, a seguito della domanda di condono, il cui iter si è concluso nel 2002, non sono mai stati richiesti e quindi rilasciati.

**Provenienza**

**Compravendita** trascrizione Atto Notaio Giuseppe Giardini di Este del 1965 R.P. n. 2802 con il quale \_\_\_\_\_ acquistava un terreno a Cervarese S. Croce fg 18 mapp. n. 184/b di are 10.00.

**Confini e ubicazione**

Comune di Cervarese Santa Croce Via Colombare n. 16

Confini del Lotto mapp. 311 (All. 2) :

A nord con strada d'accesso, a est con mapp. 236, a sud con mapp. 625 e a ovest con mapp. 310.

**Occupazione**

Il compendio è occupato da due esecutati (padre e madre) e da una figlia, non eseguita.

**Indagine Urbanistica**

COMUNE DI CERVARESE SANTA CROCE

Piano Regolatore Generale (All. 16).

PAT : consolidamento delle urbanizzazioni residenziali esistenti.

PIANO DEGLI INTERVENTI

C. T. FOGLIO 18 MAPPALE 311

ha la seguente destinazione urbanistica :

ZTO ZONA C1.2

FRAGILITA' : in arte in zona idonea, in parte in zona idonea a condizione con scarsa permeabilità.

PIANO DEGLI INTERVENTI

C. T. FOGLIO 18 MAPPALE 625



ha la seguente destinazione urbanistica :  
ZONA AGRICOLA

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA sarà prodotto qualora richiesto.

### **Trascrizioni e Iscrizioni**

Ispezione ipotecaria n. PD155732/3 rinnovata il 21.08.2022 (All. 17)

**Compravendita** trascrizione Atto Notaio Giuseppe Giardini di Este del 1965 R.P. n. 2802 con il quale acquistava un terreno a Cervarese S. Croce fg 18 mapp. n. 184/b di are 10.00.

**Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 14.02.2013 Notaio Bruno Saglietti di Padova Rep. 61378/9023  
Iscritta a Padova il 14 febbraio 2012 ai nn. R.G. 5962 R.P. 642  
Per complessivi 50.000,00 euro di cui capitale 25.000,00 euro  
Durata 10 anni / Tasso annuo 5,9  
A favore di

A carico di

Su proprietà  
Catasto dei Fabbricati  
Comune di Cervarese Santa Croce  
Sez. Urbana Fg. 18 via Colombare n, 15  
mapp. 311 sub 3 natura CO-CORTE O RESEDE piano T  
mapp. 311 sub 5 natura A/4 vani 2,5 piano T  
mapp. 311 sub 9 natura A/2 vani 10 piani T - 1 -2  
mapp. 311 sub 8 natura C/3 mq. 48 piano T  
mapp. 311 sub 7 natura C/3 mq. 32 piano T  
Catasto Terreni  
Comune di Cervarese Santa Croce  
Fg. 18 particella 311 ENTE URBANO di are 10.00

**Atto tra vivi** derivante da ATTO DI TRANSAZIONE del 28.05.2015 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 3656/2875  
6.05.2015 R. G.16160 R.P. 11031  
A favore di

Contro

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3



Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 311 di are 10.00  
Part. 625 di are 03.95  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 624 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50

**Annotazione a trascrizione** derivante da AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE del 12.05.2017 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 8572  
11.04.2017 R. G.17549 R.P. 3441

**Annotazione a trascrizione** derivante da INEFFICACIA RELATIVA del 7.10.2019 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 10054/2016  
13.09.2019 R. G.39558 R.P. 7338

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni  
Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3  
Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 311 di are 10.00  
Part. 625 di are 03.95  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 624 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50

**Domanda Giudiziale** derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 31.01.2017 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 10054/2016  
21.01.2017 R. G.4116 R.P. 2829  
A favore di

A carico di

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni  
Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3  
Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 624 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50



**Domanda Giudiziale** derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del  
31.01.2017 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 10054/2016  
3.03.2017 R. G.4117 R.P. 2830  
A favore di

A carico di

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni  
Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3  
Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 624 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50

**Domanda Giudiziale** derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del  
11.04.2017 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 1943  
3.03.2017 R. G.13494 R.P. 8572  
A favore di

A carico di

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni  
Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3  
Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 311 di are 10.00  
Part. 625 di are 03.95  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 624 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50

**Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16.04.2015 emesso dal  
Tribunale di Torino Rep. 13638  
Iscritta a Padova l'11 ottobre 1919 R. G.40390 R.P. 7207  
Per complessivi 53.709,68 euro di cui capitale 50.707,93 euro  
A favore di

A carico di  
UNITA' 1



per la sua quota, dei seguenti beni :

Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3  
UNITA' 2

Cervarese Santa Croce C. T. Foglio 13  
Part. 196 di are 88.55  
Part. 634 di are 36.27  
Part. 148 di are 14.50  
Part. 228 di are 15.50

**Pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PD in data 1 luglio **2022** ai R.G. 27396 R.P. 18554  
Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova  
Rep. n. 2726/2022 del 9.06.2022  
A favore di

A carico di

Per usufrutto e nuda proprietà, ciascuno per la propria quota, dei seguenti beni : Cervarese Santa Croce C. F. Foglio 18  
Part. 311 sub 5 cat. A/4  
Part. 311 sub 9 cat. A/2  
Part. 311 sub 7 graffato 625 sub 2 cat. C/3  
Part. 311 sub 8 graffato 625 sub 3 cat. C/3

### **Caratteristiche Energetiche dell'edificio**

Attestato di Prestazione Energetica non presente.  
E' stato realizzato nel 2006 un impianto fotovoltaico posizionato su parte del tetto.

### **Confini e ubicazione**

Comune di Cervarese Santa Croce Via Colombare n. 16 località Montemerlo

Confini del lotto dell'edificio residenziale mapp. 311 (All. 2) :

A nord con strada d'accesso, a est con mapp. 236, a sud con mapp. 625 (ricompreso nella recinzione) a ovest con mapp. 310.

Confini del mapp. 625 (dove sono ubicati in parte i due annessi) NON PIGNORATO

A nord con con mapp. 311 (ricompreso nella stessa recinzione), a est con mapp. 236, a sud e a ovest con mapp. 624.

### **Occupazione**

L'intero compendio è occupato da \_\_\_\_\_ e moglie e dalla figlia

### **Valore commerciale**

VETUSTA' , edificio ANTE 1967  
successivamente ampliato e rimaneggiato ;



UBICAZIONE , Cervarese Santa Croce zona Montemerlo ;  
 ORIENTAMENTO , sui 4 lati, esposizione principale con entrata a nord ;  
 TIPOLOGIA , edificio residenziale (con annesse due costruzioni cat. C/3) ;  
 FINITURE , impianto originale con successivi interventi ;  
 MANUTENZIONE, discreta in relazione alla vetustà ;  
 URBANISTICA , Zona C1.2 ;  
 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , è presente un impianto fotovoltaico ;  
 OCCUPAZIONE , occupato da due esecutati e da una figlia, non eseguita.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- di due annessi edificati a cavallo del lotto da demolire,
- della presenza di un impianto fotovoltaico funzionante,
- dello stato di fatto non coincidente con lo stato autorizzato,
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

NOTA : Non è possibile sanare la posizione dei due annessi poiché edificati in due lotti separati con proprietari diversi, mapp. 311 (proprietà degli esecutati) e mapp. 625 (di cui è proprietario di 1/6 fino al 21.04.1987 mentre gli altri proprietari sono estranei al pignoramento) ;  
 inoltre il mapp. 625 ricade urbanisticamente in Zona Agricola dove non è ammessa l'edificazione ;  
 pertanto non sono alienabili e devono essere demoliti.

Ai due annessi si attribuisce un valore economico pari a totali 15.000,00 euro (valore dato forfettariamente dal volume concessionato da utilizzare nel lotto 311.

Si dovrà inoltre ripristinare il reale confine del lotto sul lato sud, escludendo dalla recinzione il mappale 625.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche simili.

Il valore medio, dopo aver consultato le tabelle OMI (All. 18)

è pari a 1.050,00/1.250,00 per abitazioni civili

VALORE BASE 1.150,00 euro/mq. .

Sup. commerciale mq. 225,00 (il piano terra è calcolato al 50%)

Pari a 1.150,00 euro/mq. x 225 mq. = 258.750,00

### **Adeguamenti e correzioni**

Adeguamento per

*VETUSTA' ( tenendo conto della sanatoria del 2002 )	- 20 %
STATO CONSERVATIVO dell'edificio	- 0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	+ 3 %
UBICAZIONE	0 %
**ASSENZA DI GARANZIA	- 15%
<b>Totale adeguamenti</b>	<b>- 32 %</b>



\*\*La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

\* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

1 per cento per i successivi quindici anni etc.

$$258.750,00 - 82.800,00 ( - 32\% ) = 175.950,00$$

Ai quali vanno aggiunti 15.000,00 euro pari al valore dei due annessi.

$$175.950,00 + 15.000,00 = 190.950,00$$

Si sottraggono 6.000,00 euro per le opportune pratiche edilizie e catastali (in primis per la sanatoria del terrazzo sopra il primo piano mai realizzato).

Il costo delle demolizioni con il conferimento dei vari materiali (ivi comprese modeste porzioni di copertura in amianto) alla discarica sono calcolate forfettariamente in 6.000,00 euro

$$190.950,00 - 12.000,00 = 178.950,00 \text{ arrotondato a } 179.000,00 \text{ euro}$$

## **VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA**

**179.000,00 (centosettantanovemila) euro**

28 agosto 2023

Arch. Maria Toninello



**ALLEGATI**

- All. 1 Planimetrie catastali n. 4
- All. 2 Estratto di Mappa
- All. 3 Visura storica A/4
- All. 4 Visura storica A/2
- All. 5 Visura storica C/3 (311 sub 7)
- All. 6 Visura storica C/3 (311 sub 8)
- All. 7 E.U. mapp. 311
- All. 8 Visura per soggetto C. Terreni mapp. 624
- All. 9 Visura storica C. Terreni mapp. 625
- All. 10 Licenza Edilizia del 1972
- All. 11 Licenza Edilizia del 1978
- All. 12 Concessione Edilizia in Sanatoria del 2002
- All. 13 Autorizzazione del 2003
- All. 14 D.I.A. del 2006
- All. 15 Piante
- All. 16 Urbanistica
- All. 17 Ispezioni ipotecarie
- All. 18 Tabelle OMI

28 agosto 2023

Arch. Maria Toninello

