

# TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 439/2021

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

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

**PIGNORAMENTO** trascritto il 13/01/2022 ai nn. 1087/770, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 5276 del 28/12/2021



**COMUNE DI MASERA' (PD)**

**POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE: N 45.31275 E 11.88270**

**LOTTO UNICO:** via Garibaldi civ. 1, abitazione al piano terra e primo (mapp. 943 sub. 5), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 7), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 8) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

**VALORE STIMATO LOTTO UNICO:**

**E. I. 439/2021** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1



€ 95.500,00 (diconsi Euro novantacinquemila500/00)

VALORE QUOTA ESECUTATO € 95.500,00 x (1/4) = € 23.875,00

(diconsi Euro ventitremila875/00)

## **PREMESSA**

- con provvedimento del 31/03/2022, il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 18/10/2022, alle ore 09:40.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Maserà, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente e il Perito ha potuto ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. Non essendo stato rinvenuto nel fascicolo il titolo di provenienza, lo stesso è stato reperito e allegato alla presente C.T.U.

## **BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *"..dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili siti in Maserà di Padova (PD), via Garibaldi 1, così identificati al catasto:*

*Comune di Maserà di Padova (PD) N.C.E.U. fg. 10*

*1) particella 943, sub 5, cat. A/4,5,5 vani;*



1) particella 943, sub 7, cat. C/6,27 mq;

1) particella 943, sub 8, cat. C/6,11mq;

per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà. Con accessioni, miglioramento e pertinenze, ivi compresa la comproprietà su parti ed impianti comuni..”.

I dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle visure catastali.

### **CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in un unico lotto e più precisamente:

#### **LOTTO UNICO - Comune di Maserà di Padova**

Via Garibaldi civ. 1, abitazione al piano terra e primo (mapp. 943 sub. 5), box auto al piano T (mapp. 943 sub. 7) box auto al piano T (mapp. 943 sub. 8) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

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

#### **LOTTO UNICO - DIRITTO VENDUTO**

Il compendio è intestato in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno a



## **LOTTO UNICO - UBICAZIONE**

Comune di San martino di Lupari (PD), via Michelangelo civ. 3.

## **LOTTO UNICO - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE**

abitazione al piano terra e primo (mapp. 943 sub. 5), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 7), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 8) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

## **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione, vicina al centro cittadino, permette di usufruire dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

**Ubicazione:** gli immobili oggetto del presente lotto (foto da 1 a 14) sono situati in località Bertipaglia, zona semicentrale del Comune di Maserà di Padova (PD), al civico 1 di via Garibaldi. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati in posizione prospiciente la via sopracitata.

### **Descrizione dello stato dei luoghi:**

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 1967 e in seguito risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione. Esternamente, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pareti intonacate al civile, non tinteggiate. Le recinzioni sono costruite in parte con muretta in c.a. e sovrastante struttura metallica e parte



con paletti di ferro e rete metallica. I camminamenti e gli spazi di manovra sono in quadroni di ghiaia e cemento.

**Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:**

**A) box auto – piano terra (foto 3-5-6-7): box auto**

box auto mq. 31,00 x 0,50 = mq. 15,50

**B) box auto – piano terra (foto 4 e 8): box auto**

box auto mq. 10,80 x 0,50 = mq. 5,40

**C) Abitazione - piano terra (foto 9-10): ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, ripostiglio (sup. lorda)**

abitazione e accessori mq. 45,50 x 1,00 = mq. 45,50

ripostiglio mq. 3,50 x 0,25 = mq. 0,88

**D) Abitazione - piano primo (foto 11-14):**

disimpegno, 2 camere, bagno, poggiolo (sup. lorda)

abitazione e accessori mq. 49,85 x 1,00 = mq. 49,85

poggiolo mq. 1,96 x 0,30 = mq. 0,59

**Totale sup. commerciale lorda ragguagliata mq. 117,72**

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall’Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

**Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:**

**Abitazione:**

- portoncino d’ingresso in metallo e vetro;
- pavimenti in ceramica ovunque, legno nel disimpegno al piano primo e nelle camere;
- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;



- rivestimenti delle pareti del servizio e della cucina in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni in legno e vetro, avvolgibili verniciati grigio;

- porte interne in legno tamburato;

#### **Box auto**

- portone ad ante in metallo;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- pavimento in piastrelle di ceramica nel garage e nel bagno;

#### **Box auto**

- portone ad ante e pareti in ondulina plastificata;

- pavimento in battuto di cemento.

Nell'unità immobiliare è presente, per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria, un impianto di tipo autonomo con caldaia a gas metano, mentre per il raffrescamento estivo, risulta dotato di condizionatore con pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: discrete.

### **LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

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

Comune di: MASERA' DI PADOVA **Catasto Terreni**

**Fg 10** Particella **943** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **400**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 943 deriva VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/08/2009 Pratica n. PD0270534, ex part. 174 derivante da TIPO MAPPALE del 13/05/1997 in atti dal 17/03/1998 (n. 107843.558/1987), già oggetto di DENUNZIA (NEI



PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/04/1970, modificata con Variazione del 22/05/1976, già all'impianto meccanografico del 01/10/1970;

Comune di: MASERA' DI PADOVA **Catasto Fabbricati**

**Fg 10 Particella 943 Sub 5 Cat. A/4 Cl 2 Vani 5,5 Rendita 284,05**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 943 sub. 5 è stata oggetto di variazione per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, variata a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PD0311554, modificata per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/08/2009 Pratica n. PD0270535, già ex part. 182 sub. 5 oggetto di VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, derivante da VARIAZIONE per AMPLIAMENTO del 03/03/1988

Comune di: MASERA' DI PADOVA **Catasto Fabbricati**

**Fg 10 Particella 943 Sub 7 Cat. C/6 Cl 1 Cons. 27 mq Rendita 66,93**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 943 sub. 7 è stata oggetto di variazione per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, variata a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PD0311556, modificata per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/08/2009 Pratica n. PD0270535, già ex part. 182 sub. 7 oggetto di VARIAZIONE del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, derivante da VARIAZIONE per AMPLIAMENTO del 03/03/1988

Comune di: MASERA' DI PADOVA **Catasto Fabbricati**

**Fg 10 Particella 943 Sub 8 Cat. C/6 Cl 1 Cons. 11 mq Rendita 27,27**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 943 sub. 8 è stata oggetto di variazione per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, variata a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del





20/09/2011 Pratica n. PD0311557, modificata per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/08/2009 Pratica n. PD0270535, già ex part. 182 sub. 8 oggetto di VARIAZIONE del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, derivante da VARIAZIONE per AMPLIAMENTO del 03/03/1988.

### **Giudizio di conformità catastale**

Dall'esame della documentazione si rileva la conformità catastale tra le planimetrie e i corrispondenti elaborati di progetto licenziati.

### **LOTTO UNICO - CONFINI**

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 943, confina con:

intero complesso: a Nord con altra proprietà mappale 941, a Est con altre proprietà mappali 65 e 145, a Sud con altra proprietà mappale 952 e a Ovest con via Garibaldi;

box auto mapp. 943 sub 7: a Nord e Est con scoperto condominiale mapp. 943, a Sud con altra proprietà mapp. 952, a Ovest con box auto stessa proprietà mapp. 943 sub. 8;

box auto mapp. 943 sub 8: a Nord con scoperto condominiale mapp. 943, a Est con box auto stessa proprietà mapp. 943 sub. 7, Sud con altra proprietà mapp. 952;

abitazione mapp. 943 sub 5: a Nord altra proprietà mapp. 941, con scoperto condominiale a Est con abitazione altra proprietà mapp. 943 sub. 4, a Sud e Ovest con scoperto condominiale mapp. 943.

### **LOTTO UNICO - PROVENIENZA**

#### **Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:**





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

- **successione legittima** in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 11.04.1970, den. 170 vol. 9 dell'ufficio del Registro di Padova, **trascritta il 03.04.1973 ai nn. 7146/6015** cui ha fatto seguito l'accettazione espressa di eredità trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Padova in data 30.12.2014

- **successione legittima** in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 06.11.1973, den. 38 vol. 16 dell'ufficio del Registro di Padova, **trascritta il 15.12.1980 ai nn. 23484/18475** cui ha fatto seguito l'accettazione espressa di eredità trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Padova in data 30.12.2014 ai nn. 38404/27178;

- **atto di divisione** in data 03.12.2014 rep. 265087 notaio Francesco Crivellari di Padova, ivi trascritto in data 30.12.2014 ai nn. 38406/27180, con cui gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati ai sig.ri

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  in piena proprietà.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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

- **Ipoteca legale** iscritta ai nn. 15783/3672 del 16/04/2008, **a favore di**  
**contro**  
per l'importo di Euro 29.335,18;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ai nn. 19998/2969 del 25/06/2013, derivante da decreto ingiuntivo **a favore di**



	<b>contro</b>	per l'importo di Euro
8.635,28;		
- <b>Ipoteca giudiziale</b> iscritta ai nn. 1908/216 del 22/01/2014, derivante da decreto ingiuntivo <b>a favore</b> di		
	<b>contro</b>	per l'importo di
Euro 14.170,00;		
- <b>Ipoteca giudiziale</b> iscritta ai nn. 5760/868 del 13/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo <b>a favore</b> di		
	<b>contro</b>	per l'importo di Euro 20.000,00;
- <b>Ipoteca amministrativa/riscossione</b> iscritta ai nn. 7168/1072 del 22/02/2017, derivante da avviso di accertamento e avviso di addebito 0420 Ruolo, <b>a favore</b> di		
	<b>contro</b>	per l'importo di Euro
526.541,54;		
- <b>Pignoramento immobiliare</b> trascritto ai nn. 1087/770 del 13/01/2022, atto n. 5276 del 28.12.2021 Ufficiale Giudiziario di Padova, <b>a favore</b> di		
	<b>contro</b>	
esecutato.		
Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova <u>non risultano pubblicate</u> altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione.		
<b><u>LOTTO UNICO - STATO OCCUPAZIONALE</u></b>		
Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato a titolo gratuito dal fratello dall'esecutato,		
<b>E. I. 439/2021</b> Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097		10



## **LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI**

### **Risultanze urbanistiche**

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Maserà di Padova e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, è così individuata al foglio 10, mappale 943:

### **PIANO DEGLI INTERVENTI (VARIANTE):**

Parte (ART. 19 - N.T.O.) Z.T.O. "C1", "C1-1", "C1-2", "C1-3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.

Parte (ART. 14 - N.T.O.) Z.T.O. "A" – Fabbricato con grado di protezione 2

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Maserà di Padova, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia in sanatoria** n. 335/86 del 31/01/1986;

L'immobile oggetto del presente lotto risulta sprovvisto di abitabilità/agibilità.

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

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

Le difformità consistono al piano terra demolizione della parete di divisione tra ingresso/pranzo e zona cottura; al piano primo, nella costruzione di una parete di divisione tra l'attuale disimpegno e le due camere. Si segnala un'altezza di piano di ml 2,72 in luogo dei ml 2,81 licenziati.

Per le suddette modifiche è possibile presentare pratica a sanatoria per la



quale è previsto un costo, comprensivo di eventuali sanzioni, pari ad € 3.500,00.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Con riferimento alle spese condominiali, si precisa che per le stesse non è prevista alcuna quota.

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 943 sub. 5 sprovvista di attestato, si ipotizza per la stessa la classe energetica "G".

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **Considerazioni generali**

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2022 un'appetibilità per beni simili a quelli stimati, da ritenersi contenuta.

Ciò premesso, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, si propongono i seguenti valori da porre a base d'asta:

### **STIMA VALORE      LOTTO UNICO**

**Premessa:** dalle osservazioni delle compravendite effettuate e dai valori unitari che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre del 2021 stabilisce per la zona di riferimento nel Comune di Maserà di Padova, si rilevano valori compresi tra € 950,00/mq e € 1.200,00/mq. Pertanto, ai fini della stima del presente lotto, tenendo presente la tipologia dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 950,00/mq (\*).



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

piano	destinazione d'uso	mq	€/mq	= Euro
T	Box auto	15,50		
T	Box Auto	5,40		
T	Abitazione e accessori	45,50		
T	Ripostiglio	0,88		
1	Abitazione e accessori	49,85		
1	Poggiolo	0,59		
<b>Totale</b>		<b>117,72</b>	<b>950</b>	<b>111.834,00</b>
	<b>riduzione per insorgenza di vizi occulti -12% valore</b>			<b>-13.420,08</b>
	<b>spese per sanatoria edilizia</b>			<b>-3.000,00</b>
	<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>			<b>95.413,92</b>
	che si arrotondano a			<b>€ 95.500,00</b>

(diconsi **Euro novantacinquemila500/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutato:

proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 95.500,00 x (1/4) = **€ 23.875,00**

(diconsi **Euro ventitremila875/00**)

\*\*\*

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

Padova 09 ottobre 2022

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra



Allegati:

All. 1 documentazione fotografica, All. 2 documentazione catastale, All. 3 documentazione urbanistico edilizia, All. 4 documentazione ipotecaria, All. 5 atti di provenienza.

