

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA*Sezione Esecuzioni Immobiliari*Es. Imm.: **N. 80/2023 R. Es.** Ud. 16/04/2024 ore 10:50

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott.ssa PAOLA ROSSI**

* * *

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777,

valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C.

nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Paola Rossi in data 20/06/2023, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 23/06/2023, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

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

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

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

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

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del

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

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

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

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

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

I. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 27/02/2023**
Rep. N. 1005/2023 – Ufficiale Giudiziario di Padova (PD) c.f. 80015080288
TRASCritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del
Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/03/2023,

R.G. n.11266 e R.P. n.7952

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Padova (Pd)

Immobile 1 **Fg. 48** **Part. 60** **Sub. 15**
Cat. A/2 *Abitazioni di tipo civile* *Cons. 4,5 vani*
Via Lucindo Faggin n. 47 *Piano T-1*

Immobile 2 **Fg. 48** **Part. 60** **Sub. 16**
Cat. C/6 *Autorimessa* *Cons. 25 mq*
Via Lucindo Faggin n. 47 *Piano T*

-Per il diritto:

- proprietà quota 1/1 – unità negoziale n. 1

nei confronti di

RELAZIONE TECNICA

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

A) L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di PADOVA (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **PADOVA (PD)**,
in via Lucindo Faggin n. 47

in data 03/08/2023 alle ore 09.00 alla presenza dell'esecutato e delle locatarie del contratto di locazione all'epoca attivo, ora non più,

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato

di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;

- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare risalente ad epoca antecedente al 01/09/1967, collocato nel comune di Padova in zona San Carlo, Arcella, precisamente ubicato nel **Comune di Padova (PD), in via Lucindo Faggin al civico 47.**



L'unità pignorata è costituita da:

- Appartamento al piano Terra e Primo con garage e CT al p. Terra.

L'immobile entro cui è inserita l'unità residenziale oggetto di esecuzione, si trova in una zona ben servita dalla viabilità esistente, in area residenziale tranquilla nelle vicinanze dei servizi commerciali e pubblici.

L'immobile è collocato a circa tre chilometri dal centro storico della città di Padova, raggiungibile percorrendo il cavalcavia Dalmazia in direzione Corso Tre Venezie, dal quale si svolta in via Annibale da Bassano e successivamente in viale Santissima Trinità, su cui si affaccia l'immobile plurifamiliare che ospita l'unità oggetto di esecuzione, ed infine in via Lucindo Faggin.

Il fabbricato residenziale entro cui troviamo l'unità pignorata, si sviluppa a blocco, circondato da una corte comune non suddivisa catastalmente tra le diverse proprietà ma di fatto concretamente ripartita tra i vari proprietari come ad uso esclusivo.

L'immobile ospitante quattro alloggi ed altrettante autorimesse, si sviluppa su quattro piani fuori terra: al piano terra trovano spazio le autorimesse ed i vani scala verso le unità abitative che si sviluppano due al piano primo, una al piano secondo ed una al piano terzo.

Il condominio insiste su un lotto di forma regolare, identificato al

C.T. del comune di PADOVA (Pd)

fg. 48 part. 60 di circa mq. 740,00

I confini del lotto risultano ben delimitati dalla presenza di una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo, la maggior parte delle recinzioni presenta anche una antistante siepe sempreverde.

La pavimentazione carrabile è in betonelle così come i percorsi pedonali.

L'area esterna comune dell'immobile plurifamiliare, si trova suddivisa mediante piantumazioni/siepi e rete a maglie metalliche, posizionate a delimitazione delle diverse aree destinate ad uso esclusivo alle quattro unità residenziali.

L'immobile, esternamente si mostra in sufficiente stato di manutenzione, con intonaco tinteggiato di color salmone che in alcune parti, si presenta sbiadito o macchiato da muffe.

Il fabbricato, completato anteriormente al 1967, si trova complessivamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

C.F.: Comune di Padova (Pd)

Fg. 48 part. 60 sub. 15 e sub. 16 – via Lucindo Faggin n. 47

L'appartamento oggetto della presente valutazione occupa una porzione del piano Primo del fabbricato plurifamiliare, con affaccio ad angolo a Nord-Est-Ovest.

L'accesso è indipendente dalla pubblica via Faggin, sulla quale si apre un cancello metallico carraio ed uno pedonale; dalla corte l'unità al piano primo si raggiunge percorrendo una scala esterna che conduce ad un pianerottolo protetto.

-Internamente troviamo:

-un ingresso sul quale si apre: un locale soggiorno di ampie dimensioni, un cucinino, direttamente accessibile anche dal soggiorno, un bagno finestrato e due ampie camere da letto.

La proprietà risulta completata da un garage di ampie dimensioni situato al piano terra, sviluppato in vano unico protetto da un portone in legno a doppia anta. Qui sono presenti sia illuminazione sia gli scarichi per la lavanderia e

quindi l'adduzione dell'acqua. L'accesso carraio avviene da un cancello metallico carrabile ad apertura manuale.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta in sufficiente stato di conservazione, presenta pavimentazioni in listelli di legno posati a spina nelle camere da letto; un parquet posato in sovrapposizione all'originario pavimento nella zona giorno; piastrelle ceramiche in cucina e nel bagno.

Le diverse pavimentazioni e la relativa posa presumibilmente avvenuta in tempi differenti, comporta diverse quote interne dei locali con la risulta di piccoli gradini risultanti per compensazione. Sono presenti inoltre, rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina.

Le finestre sono in legno con vetro camera complete di tapparelle avvolgibili di colore verde.

Attualmente il riscaldamento avviene tramite una caldaia a gas metano, come l'acqua calda sanitaria.

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, tuttavia La scrivente ritiene opportuno segnalare che, quanto sanato con la pratica edilizia CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 996/95 del 31/03/1999, non esplicita la modifica alla distribuzione interna dell'appartamento, pur risultando correttamente inserita nella planimetria catastale allegata alla Concessione, sarà quindi opportuno provvedere a presentare un'opportuna pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici tecnici

comunali.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: buone;
- Solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni buone;
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: buone;
- Scale: in lastre di pietra – condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello condominiale: pedonale - metallico apertura elettrica;
carrabile – metallico ad apertura manuale;
- Infissi esterni: avvolgibili – condizioni: sufficienti;
finestre in legno con vetro camera – condizioni sufficienti;
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno tamburato verniciato;
- Manto di copertura: in coppi – condizioni buone;
- Pareti esterne Tinteggiatura – condizioni: sufficienti;
- Pavimentazione esterna betonelle – condizioni sufficienti;
- condominiale:
- Pavimentazione Interna: Pavimentazione interna dell'unità: in ceramica e listelli in legno – in condizioni sufficienti;
- Rivestimento: rivestimento in ceramica – condizioni sufficienti;

Impianti:

- Video Citofono: assente;
- Gas: allacciato alla rete pubblica;
- Elettrico: con linee incassate – condizioni buone;
- Fognatura: da rete pubblica;
- Idrico: Acquedotto – condizioni buone;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori, doccia, lavabo e sanitari in ceramica di colore bianco del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale, doccia

- condizioni: sufficienti;

-Termico:

riscaldamento autonomo - condizioni: buone;

-Condizionamento:

assente

-Antifurto:

assente;

-Altri accessori

a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE RISULTANTI:

- C.F. - COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg.	Part	Sub	Z. C.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
48	60	15	2	A/2	4	4,5 vani	Tot.: mq 91 Tot. escluse aree scop.: 90 mq	€ 825,04	Via Lucindo Faggin n. 47 Piano T-1
48	60	16	2	C/6	7	25 mq	Tot.: mq 36	€ 113,62	Via Lucindo Faggin n. 47 Piano T
48	60	5	BCNC comune a tutti i sub						

INTESTATO:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti on.re
		Proprietà in regime comunione dei beni
		Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist.	Deduz	Reddito

					ha are ca	Dom.	Agr.
48	60			Ente Urbano	00 07 40		

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.60 del foglio 48 (ENTE URBANO):

NORD: Altra proprietà – foglio 48 part. 56; Via Lucindo Faggin;

OVEST: Altra proprietà – foglio 48 part. 56 e 59;

SUD: Altra proprietà – foglio 48 part. 59; Viale Santissima Trinità;

EST: Via Lucindo Faggin;

- ABITAZIONE Fg. 48 Part. 60 sub. 15 – Piano Terra e Primo:

NORD: P.T.: scoperto comune – sub. 5;

P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;

OVEST: P.T.: Garage, stessa ditta, sub. 16;

P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;

SUD: P.T.: altra proprietà, garage – sub. 12;

P.1: altra proprietà, altra abitazione – sub. 18;

EST: P.T.: scoperto comune – sub. 5;

P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;-

- GARAGE Fg. 48 Part. 60 sub. 16 – Piano terra:

NORD: scoperto comune – sub. 5;

OVEST: scoperto comune – sub. 5;

SUD: altra proprietà, garage – sub. 12; accessorio abitazione – sub. 19;

EST: scoperto comune – sub. 5; ingresso e C.T. stessa ditta – sub. 15.

**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto

a).

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'immobile individuato al

- C.F. - COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg.48 part.60 sub. 15 (appartamento) e sub. 16 (autorimessa)

situato in via Lucindo Faggin n. 47, piano T-1 (appartamento), piano T (autorimessa),

costituenti parte del fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio, situato all'angolo tra via Lucindo Faggin e via Santissima Trinità,

risultano di proprietà de

a

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Martini Adriano di Padova rep. n. 63.877, raccolta n. 16.560, del 21/04/2010, **registrato** a Padova 1 il giorno 26/04/2010 al n. 6923 serie PB/1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 27/04/2010, R.G. 16124, R.P. 9616, con cui

acquistava da

c.f.

la quota di metà di piena proprietà.

E in forza di

Atto di Compravendita del notaio Franco Cardarelli di Padova rep. n. 15613 del 27/12/1991, **registrato** a Padova il giorno 13/01/1992 al n. 1470 A.Pb, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/01/1992, R.G. 2076, R.P. 1776, con cui i

Aquistavano 1/2 ciascuno e complessivamente la piena proprietà da potere di

n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.F. sezione A foglio 20 mapp. 357 sub. 15 (abitazione) e sub. 16 (garage),

successivamente con variazione del 28/11/1995 in atti dal 14/05/1997 – Divisione, fusione (n. 11288.1/1995 e con Variazione del 07/03/2014 pratica PD0043397 in atti dal 07/03/2014 Bonifica Identificativo catastale (n. 45444.1/2014) venivano costituiti gli attuali subalterni oggetto di esecuzione.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita)

L'unità abitativa risulta **attualmente OCCUPATO**, in forza di Contratto di Locazione abitativa per studenti universitari **stipulato in data 01/09/2023**, con scadenza il 31/08/2024, il canone di locazione pattuito è di

€ 6.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00. Il canone di locazione si ritiene congruo.

L'autorimessa invece risulta utilizzata dall'esecutato, esclusa da contratto di locazione.

(Vedasi all.07-contratto di locazione)

La scrivente sottolinea che tale contratto è stato stipulato successivamente al pignoramento dell'immobile.

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla vendita in un unico lotto.

**d) REGIME PATRIMONIALE
FORMALITÀ – VINCOLI ED ONERI**

Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO**, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto.

Non si rileva atto di convenzione matrimoniale tra i due coniugi.

e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

(vedasi allegato n.08)

ISCRIZIONI

- R.G. n. 16125

R.P. n. 3525

del 27/04/2010

a favore:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

,,

apre

Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)

Fg. 48

Part. 60

sub. 15

e

sub. 16

TRASCRIZIONI:

- R.G. n.45695

R.P. n.28839

del 23/11/2018

a favore:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 19/09/2018 Rep. N. 6677/2018 -

pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario con sede a Padova (PD) - c.f.

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)

Fg. 48 Part. 60 sub. 15 e sub. 16

- R.G. n.11266 R.P. n.7952 del 30/03/2023

a favore:

c.f.

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 27/02/2023 Rep. N. 1005/2023 -

pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario con sede a Padova (PD) - c.f.

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di PADOVA (Pd)

Immobile 1 Fg. 48 Part. 60 Sub. 15

Cat. A/2 Abitazioni di tipo civile Cons. 4,5 vani

Via Lucindo Faggin n. 47 Piano T-1

Immobile 2 Fg. 48 Part. 60 Sub. 16

Cat. C/6 Autorimessa Cons. 25 mq

Via Lucindo Faggin n. 47

Piano T

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue:

l'immobile si trova in ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità.

Viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile si ritiene non sia possibile procedere ad un ampliamento dell'edificio esistente.

(allegato n. 04 – estratto p.i. vigente e N.T.O.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd) è emerso che l'intero complesso di cui fa parte l'immobile è stato **costruito** antecedentemente al 01 Settembre 1967; successivamente è stato oggetto di:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA reg. n. 0026865, prot. gen. 35348 del 14/05/1993, pratica n. 452/99;**
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 996/95 del 31/03/1999, comune concedeva "modifiche interne al garage + canna fumaria";**

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETÀ'

L'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

Fg.48 part.60 sub. 15 (appartamento) e sub. 16 (autorimessa)

situato in via Lucindo Faggin n. 47, piano T-1 (appartamento), piano T
(autorimessa),

risulta di proprietà dell'esecutato

in forza di

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Martini Adriano di Padova rep. n.
63.877, raccolta n. 16.560, del 21/04/2010, **registrato** a Padova l il giorno
26/04/2010 al n. 6923 serie PB/1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate,
direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di
Pubblicità immobiliare in data 27/04/2010, R.G. 16124, R.P. 9616, con cui

acquistava da

la quota di metà di piena proprietà.

E in forza di

Atto di Compravendita del notaio Franco Cardarelli di Padova rep. n.
15613 del 27/12/1991, **registrato** a Padova il giorno 13/01/1992 al n. 1470 A.Pb,
trascritto all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio
provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/01/1992,
R.G. 2076, R.P. 1776, con cui

Aquistavano 1/2 ciascuno e complessivamente la piena proprietà da potere

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita)

h) OPERE ABUSIVE

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, tuttavia:

(vedasi allegato n.06 – individuazione opere abusive)

La scrivente ritiene opportuno segnalare che, quanto sanato con la pratica edilizia CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 996/95 del 31/03/1999, non esplicita la modifica alla distribuzione interna dell'appartamento, pur riportandola correttamente nella planimetria catastale allegata alla Concessione, sarà quindi opportuno provvedere a presentare un'opportuna pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici tecnici comunali.

Quindi, per la regolarizzazione dell'immobile si dovrà provvedere alla:

Presentazione della pratica edilizia di sanatoria delle opere sanabili	€ 2.500,00
Oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 3.500,00

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 3.500,00 (*EuroTreMilaCinqueCento/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la quantificazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verranno effettuate dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto sopradescritto.

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non è presente l'amministratore di condominio, in quanto non obbligatorio per la tipologia di immobile plurifamiliare, l'esecutato riferisce che non sono previsti lavori straordinari.

l) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento; in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo

stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

1) Appartamento al piano terra e primo

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coeffici ente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Appartamento piano 1	mq	88	1	88,00
Poggiolo piano 1	mq	6,3	0,3	1,89
Centrale Termica piano T	mq	10	0,25	2,50
pertinenze condominiali			2%	1,85
TOTALE				94,24

2) Autorimessa piano terra

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coeffici ente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Autorimessa	mq	37,2	0,5	18,60
pertinenze condominiali			2%	0,37
TOTALE				18,97
Valutazione				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 2 000,00		€ 226 419,60

VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

€ 226 419,60

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene
venduto

-€ 33 962,94
15%

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione—oltre 45
anni

-€ 67 925,88
0,7

Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile
(buono)

-€ 22 641,96
10%

Spese condominiali insolute

€ -

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)

-€ 3 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)

€ -

VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO

€ 98 388,82

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

Identificato al C.F. Comune di PADOVA (PD)

Fg. 48 mapp. 60 sub. 15

Fg. 48 mapp. 60 sub. 16

Arr. € 98.500,00

(EuroNovantOttoMilaCinqueCento/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive,
procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno
allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es
lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile presenta riscaldamento autonomo, raffrescamento con split al piano primo e canalizzato al piano secondo, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica F.**

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Padova
Fg. 48 part. 60;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Padova Fg. 48 part. 60 sub.5, sub. 15 e sub. 16;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA reg. n. 0026865, prot. gen. 35348 del 14/05/1993, pratica n. 452/99; CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 996/95 del 31/03/1999;
- 4) Estratto del Piano degli Interventi e estratto NTO;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Difformità grafiche rilevate;
- 7) Contratto di Locazione;
- 8) Ispezione ipotecaria esecutato;

Monselice, li 15/03/2024

II CTU
Arch. Teresa Carturan