

TRIBUNALE DI PADOVA

**G.E. dott. M. Elburgo**

**Esecuzione Immobiliare n. 387 / 2022**

promossa da:

contro: \_\_\_\_\_

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

Custode Giudiziale: avvocato Laura Salmaso 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, presentatosi nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

**Lotto n. 1** Appartamento sito in Comune di Grantorto (PD) Via Roma n.32/A, quota venduta: piena proprietà.

**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 degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- acquisire copia dei contratti di fitto e subaffitto;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e gli estratti di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 23.06.2023 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- verificare la regolarità urbanistica;



E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 22 novembre 2023 alla presenza del custode giudiziale avv. Laura Salmaso durante il quale è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato alla c.t.u.

## Comunicazioni ai debitori

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava con il custode giudiziario il sopralluogo che veniva fissato per il giorno 22 novembre 2023. Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. ai debitori esecutati, contestualmente al deposito telematico.

### Lotto n. 1

#### Descrizione immobili costituenti Lotto n. 1 ( All. 1 – Rilievo fotografico di n. 10 stampe)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un appartamento sito in Comune Grantorto (PD) con accesso dal civico n.32/A di Via Roma.

Il fabbricato del quale l'appartamento oggetto di questa c.t.u. è parte è ubicato nel centro storico del comune a circa 100 metri dalla sede municipio è distribuito su due livelli, piano terra, primo ed è composto di tre abitazioni, un negozio ed un garage (come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati).

L'appartamento (mapp. 244 sub 10 crafato mapp. 244 sub 11) oggetto di questa C.T.U. si sviluppa a piano terra e primo collegati da scala interna ed è così distribuito: al piano terra ingresso con scaladi accesso al primo piano ed un piccolo bagno (indicato nella planimetria catastale come lavanderia), al primo piano: cucina-soggiorno, ripostiglio, due camere (una delle quali è stata resa comunicante con la cucina-soggiorno mediante demolizione della parete divisoria) ed un piccolo bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 95,00 circa ed h. ml. 2,70 a piano terra e ml. 2,60 al primo piano, più un poggiolo di circa 6,00 mq. ed un piccolo cortile di pertinenza esclusiva ubicato davanti all'ingresso dell'abitazione. Sono parte del Lotto n. 1 le proporzionali quote di



comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartiene l'unità venduta ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C. ed in particolare sul mapp. n. 244 sub 8 Via Roma n.2/A P.T. B.C.N.C. a tutti subalterni (marciapiede), come meglio precisato 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 in coppi, lattoneria in lamiera preverniciata. All'interno l'appartamento presenta finiture economiche e datate originali dell'epoca di costruzione, lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre e l'unità necessita anche per gli impianti anch'essi datati ed in mediocri condizioni, di lavori di ammodernamento per adeguare l'appartamento ai moderni standard abitativi.

## Certificazione Energetica – Lotto n. 1

L'unità immobiliare è priva di certificazione energetica A.P.E., nel paragrafo precedente sono indicati i dati tecnici, le caratteristiche costruttive, i materiali, le finiture e gli impianti utili alla stesura della certificazione. Le caratteristiche rilevate lasciano ragionevolmente ipotizzare una classificazione di classe energetica "G".

## Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

Omissis

Proprietà per 1/2;

**N.C.E.U.: Comune di Grantorto Fg. 15**

- mapp. 244 sub 10 mapp. 244 sub 11 Via Roma n. 2/A P.T-1 Cat. A/3 Cl. 2 Vani 5 Sup.



Totale mq. 98 Totale escluse aree scoperte mq. 94 Rc. € 309,87 (Appartamento con cortile esclusivo)

Confini del Lotto n. 1: NCEU Grantorto Fg.15 mapp. 244 sub 8, mapp. 244 sub 9, mapp. 244 sub 12 mapp. 244 sub 13.

### 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, il civico reale dell'appartamento è il 32/A e non il 2/A come erroneamente indicato nelle visure catastali

### Provenienza dei beni - Lotto n. 1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai proprietari eseguiti (per la quota di ½ ciascuno):

- Compravendita rep. 57156 del 20 dicembre 2006 dott. Paolo Brando notaio in Dueville iscritto al distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa registrata a Vicenza il 29.12.2006 al n. 6706/1T trascritta il 11.01.2007 ai nn. 1797/1050 mediante **Omissis** cede e vende ai sigg. **Omissis** che in parti uguali accettano ed acquistano la seguente unità immobiliare con terreno di pertinenza facente parte del fabbricato sito in Comune di Grantorto Via Roma n. 32 così catastalmente descritta Comune di Grantorto Catasto Fabbricati Fg.15 mapp. n. 244 sub 10) 244 sub 11 Via Roma n.2/A P.T.-1 Cat.A/3 Cl. 2 Vari 5 Rc. € 309,87 (appartamento con cortile esclusivo). Il prezzo dichiarato in atto è di € 110.000,00. Vengono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartiene l'unità venduta ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C. ed in particolare sul mapp. n. 244 sub 8 Via Roma n.2/A P.T. B.C.N.C. a tutti i subalterni (marciapiede).

### Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1



Al venditore Omissis l'immobile pervenne (nella sua precedente identificazione al Catasto Urbano Fg.15 mapp. 244 graffato al mapp. 324) per la quota di 1/1 della proprietà in virtù di atto per causa morte, certificato di denuncia di successione emesso dall'Ufficio del Registro di Cittadella (PD) den. N.77 vol. 162 e trascritto il 04.10.1978 ai nn. 16028/13132 in morte di **Omissis** (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Ronca Maria Gabriella da Cittadella in data 04.02.2005 rep.n. 32814/6752 e trascritto il 11.02.2005 ai nn. 5933/3455 risulta accettazione tacita di eredità in morte di **Omissis** da parte dell'erede, ma relativamente a beni estranei alla presente relazione). **Sussistenza**

**diritti di comproprietà – Lotto n. 1**

Gli immobili sono di proprietà di:  
Omissis

**Occupazione – Lotto n. 1**

L'immobile è libero.

**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**

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 02 febbraio 2023 a firma del notaio dott.ssa Giulia Laura Rolando notaio in Venezia e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 23 giugno 2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**PD - nn. 53190 / 35972 del 23.12.2022 – Pignoramento immobiliare**

**a favore:** Omissis

contro: **Omissis**

titolo: pignoramento immobiliare del 14.11.2022 rep. 6432/2022 Tribunale di Padova,

beni colpiti: per il diritto di piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Grantorto Fg. 15

- **mapp 244 sub 11 – mapp. 244 sub 10** Via Roma n. 2/A Cat. A/3 Vani 5

PD - nn. 1798 / 357 del 11.01.2007 – Ipoteca volontaria

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: atto a rogito notaio Brando Paolo con sede in Dueville (VI) in data 20.12.2006 rep. n. 57157/11259 per capitale € 160.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 288.000,00 (euro duecentottantamila/00);

beni colpiti: per il diritto di piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Grantorto Fg. 15

- **mapp 244 sub 11 – mapp. 244 sub 10** Via Roma n. 2/A Cat. A/3 Vani 5

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche risulta che il fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:



Permesso di Costruzione n. 12/62 rilasciato il 14 settembre 1962 certificato di Abitabilità rilasciato il 22 ottobre 1964;

Concessione Edilizia del 12 dicembre 1983 con rilascio del certificato di Abitabilità n. 138/83 in data 28 dicembre 1983;

Concessione Edilizia in sanatoria in data 27 gennaio 2005 n. 195/86;

D.I.A. presentata in data 22 settembre 2004 n.8331 di prot.

Dal sopralluogo eseguito risulta che l'unità immobiliare è conforme alle autorizzazioni rilasciate, risulta solo una variazione nella distribuzione degli spazi interni della zona giorno al piano primo dove è stata demolita una parete divisoria non indicata, sia nella C.E. in sanatoria rilasciata, sia nella D.I.A. presentata. Il costo presuntivo della regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche, è stimabile in circa € 2.000,00 (euro duemila/00).

## Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

L'alienazione dell'immobile non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui l'unità in oggetto è classificata secondo il PRG vigente: Aree Attrezzate a parco e per il gioco e lo sport n. rep.82 per la quale valgono le norme dettate dall'art. 25 delle N.T.A.. L'art. 10 (Interventi sull'esistente – Settore Residenza) consente (Grado 8) gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

Si allegano estratto del P.R.G. e delle N.T.A..

## 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. primo semestre 2023) 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 degli immobili in questione; nel caso di specie si applica un abbattimento complessivo del 62%: del 45% per la vetustà e lo stato conservativo, del 2% per i costi di regolarizzazione, del 15% per l' 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:

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 al piano T-1- Via Roma n. 32/A Grantorto (PD)						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
1	Appartamento P. T-1	95,00	100%	95,00	1.000,00	95.000,00
2	Terrazza + poggiolo	6,00	25%	1,50	1.000,00	1.500,00
			<b>Totale</b>	<b>96,50</b>	<b>1.000,00</b>	<b>96.500,00</b>

### Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà e stato conservativo - 45%

Abbattimento per costi regolarizzazione - 2%

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

Totale = - 62%

Valore della piena proprietà: € 96.500,00 – 62% di € 96.500,00 = € 36.670,00

arrotondabili ad **€ 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)**.

Tanto si doveva.

Padova, 29 novembre 2023

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. 10 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCEU - Estratto di mappa al NCT

Elenco subaltemi - Elaborato planimetrico - Planimetria catastale

Allegato 3: Compravendita rep. 57156 del 20.12.2006 notaio dott. P. Brando di Dueville

Allegato 4: Aggiornamento al 23.06.2023 note trascrizioni ed iscrizioni a carico degli esecutati

Allegato 5: Concessione Edilizia a Sanatoria n. 195/86 + Tav 1 e Tav 2

Allegato 6: Stralcio Estratto di P.R.G. e N.T.A.

Allegato 7: Scheda tecnica riassuntiva - Lotto n. 1

Allegato 8: Attestato di invio copia alle parti