

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni

Esecuzione immobiliare n° 395/2023 promossa da

Il giorno 24.01.2024 il G.E., Dott. G. G. Amenduni ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U.,

Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura ai Sigg.

proprietari

entrambi per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota intera (gravata dal diritto**di abitazione in favore di** dei seguenti beni così individuati catastalmente

e oggetto di pignoramento in via Appia Monterosso 126 a Abano Terme (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609**

- **sub 7 graffato 8** – via Appia Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

– *variazione nel classamento del 03.03.2008, pratica n. PD0058994 in atti dal 03.03.2008**VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3434.1/2008)*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 02.08.2007, rep. n. 30300,

racc. n. 10631 del Notaio Franco Cardarelli di Padova (Pd), registrato a Padova 1 il 02.08.2007

al n. 14798, trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 03.08.2007 ai nn.

44079/23134.

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa coniugale emesso dal Tribunale

di Padova il 20.06.2013, rep. n. 957/2013, trascritto a Padova il 29.09.2013, al n. 19614.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare residenziale (piano primo), uno scoperto esclusivo al piano terreno all'interno di un edificio di tipo residenziale bifamiliare, situato in un contesto residenziale semi urbano diffuso, dove sono presenti, a breve distanza, tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carraio avviene da una strada privata identificata con il mappale 401 del

Foglio 1, gravata a favore dell'unità oggetto di perizia di una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio (con divieto di sosta).

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio bifamiliare, con l'accesso tramite una scala esterna dallo scoperto esclusivo ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2

camere, bagno, infine un poggiolo posto lungo il lato sud, di arrivo della scala di accesso è posto a servizio del soggiorno; per una consistenza complessiva di commerciali 101,29 mq;

dalla camera da letto matrimoniale (nord-est) tramite una botola a soffitto è possibile accedere al sottotetto adibito a soffitta; ne conclude la consistenza lo scoperto esclusivo di circa 235 mq

(12,80 mq commerciali). Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di mediocre qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle

dei lavori di manutenzione straordinaria avvenuti presumibilmente alla fine del 2007. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **buone**.

Con provvedimento del Tribunale di Padova in data 20.06.2013 NGR 957/2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 15.05.2013 fra i coniugi.

hanno presentato ricorso al Tribunale di

Padova per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Padova n. 49/2019, RG 4247/2018 in data 14.01.2019 passata in giudicato il 22.02.2019 è

stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Gli immobili sono attualmente non occupati e risultano liberi.

I serramenti esterni, sono stati sostituiti con i lavori di manutenzione straordinaria e sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e il

sistema interno è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici. La caldaia è alimentata a gas metano, modello Format della SIME.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Abano Terme l'immobile, risulta

realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- Licenza edilizia n° 3661 del 08.04.1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione a

- Permesso di abitabilità n° 3661, del 01.02.1968

- Concessione edilizia in sanatoria n° A 1841 del 16.12.1991, prot. n. 120/92 rif. prot. n. 14843/86

per modifiche interne ed esterne, costruzione tettoia e aumento di cubatura al PT, rilasciata a

Rispetto agli atti abilitativi si riscontrano difformità dal punto di vista distributivo interno e forometrico: i locali sono stati modificati nel tempo e rappresentati in maniera diversa sia nella

documentazione catastale sia rispetto alle planimetrie reperite con accesso agli atti presso il

Comune di Abano Terme. Il muro di separazione tra disimpegno di entrata e la cucina è stato abbattuto, la scala di collegamento tra il piano terreno e piano primo rimossa, come pure il

muro di separazione tra la cucina e il ripostiglio (vano prima adibito alla scala interna); è stata

inoltre chiusa con una parete in cartongesso il collegamento con il disimpegno delle camere.

Risulta chiusa inoltre la finestra del ripostiglio che rappresentava in origine fonte di illuminazione e aerazione del vano scala. La finestra della cucina sul lato ovest, rappresentata

nella planimetria catastale, probabilmente non è mai esistita (non risulta nelle planimetrie e

prospetti dei titoli edilizi) e rappresenta un refuso nella compilazione delle planimetrie del 2007.

Pur essendo stato rilasciato un titolo edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 sostanzialmente per l'innalzamento da 2,40 m a 2,60 della porzione al piano terreno, questo non è stato

segnalato nell'atto di compravendita. Risulta pertanto necessario procedere ad una sanatoria

sia edilizia che conseguentemente catastale che suddivida le due unità immobiliari esistenti e realizzate in difformità dai titoli rilasciati. Tale sanatoria dovrà necessariamente prendere in

considerazione e riguardare anche la porzione posta al piano terreno di altra proprietà e non

oggetto di pignoramento. Si ritiene che la porzione del piano primo, oggetto di pignoramento

possa essere sanata con SCIA di cui all'art. 22 del DPR 380/01 e accertamento di conformità di cui all'art. 37 del medesimo DPR; (si potranno valutare eventuali altre forme di sanatoria in seguito all'approvazione del DL 69/2024 in corso di discussione alla camera e senato per la sua definitiva trasformazione in legge). La spesa complessiva per la pratica amministrativa per la sanatoria, le oblazioni e altre spese varie, possa essere indicata in **€ 5.000**, oltre IVA e accessori di legge.

Il Comune di Abano Terme è dotato di PAT approvato dal Presidente della Provincia di Padova con proprio decreto n. 138 del 4 ottobre 2023 con prescrizioni di adeguamento; in attesa della definizione del Piano degli Interventi, a seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Vigente costituisce il primo Piano degli Interventi del P.A.T. per le sole parti compatibili ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2001. Il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima, denominata "Variante n. 63", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2022;

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona Consolidata C residenziale disciplinata dall'art. 22 (comma 7) delle NTA del PRG, oltre al vigente regolamento edilizio per quanto richiamato.

Secondo quanto indicato al punto L. del quesito di giuramento del CTU, ho provveduto a richiedere ad Astelegale i dati dall'ufficio raccolti in seguito alle vendite giudiziarie effettuate al fine di avere indicazioni utili per la formazione del valore del bene oggetto di stima, ma nelle quali non ho ritenuto di poter rilevare, data la destinazione, l'ubicazione del bene e l'aggregazione dei dati ricevuti, elementi utili per la formazione del valore di mercato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore

unitario di **1.100 €/mq**, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO PRIMO					
Residenza	97,86	100	97,86	1.100	107.500
Poggiolo	10,29	30	3,43	1.100	3.500
PIANO TERRENO					
Scoperto esclusivo	235,00	10/2	12,80	1.100	14.000
TOTALE (arrotondato)			114,09		125.000
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistica					5.000
SOMMANO					120.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					102.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **12.01.2024**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

- Atto di pignoramento trascritto il 11.01.2024, *Reg. Gen. n°1085 – Part. n°773*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 18.12.2023, rep n. 6978.

a favore: F

a carico:

proprietari

entrambi per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota intera (gravata dal diritto di abitazione in favore

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609**

- **sub 7 graffato 8** – via Appia Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

Iscrizioni:

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data il 03.08.2007, *Reg. Gen. n° 10848*, a seguito atto del Notaio Franco Cardarelli di Padova in data 02.08.2007, rep. 30301/10632. .

a favore:

a carico:

, proprietari

entrambi per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota intera (gravata dal diritto di abitazione in favore di

• Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609sub 7 graffato 8** – via

Appia Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

❖ Ipoteca giudiziaria iscritta in data il 10.02.2012, *Reg. Gen. n° 694*, a seguito di provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 03.02.2012, rep n. 848.

a favore: {

a carico:

entrambi per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota intera (gravata dal diritto di abitazione in favore

• Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609 sub 7 graffato 8** – via Appia

Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

❖ Ipoteca della riscossione iscritta in data il 03.10.2016, *Reg. Gen. n° 6196*, a seguito di provvedimento atto

in data 22.09.2016, rep n. 1344/7716.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:

a carico:

proprietario **per la quota di 1/2** *(gravata dal diritto di abitazione in favore*

- Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609 sub 7 graffato 8** – via Appia
Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

- ❖ Ipoteca giudiziaria iscritta in data il 20.07.2018, *Reg. Gen. n° 5207*, a seguito di provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 13.01.2016, rep n. 3605/2015.

a favore:

a carico:

proprietario **per la quota di 1/2** *(gravata dal diritto di abitazione in favore*

- Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ABANO TERME**, Foglio **1**, mapp. **609 sub 7 graffato 8** – via Appia
Monterosso 126, piano T-1, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, RC 256,50

Il C.T.U.

Padova, 10.06.2024

Arch. Luca Baldan

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd