

TRIBUNALE DI PADOVA - N. 324/2019 Es. Imm.

G.E. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

***** * *****

C.T.U. – PERIZIA DI STIMA

***** * *****

Creditore Procedente:

Centroveneto Bassano Banca – Credito Cooperativo – Società
Cooperativa con sede in Longare (Vi), c.f. 01405390244.

Contro

Debitore:

residente in Galzigano Terme

(Pd) via Bachelet civ. 1 int. 4

*

Verbale di pignoramento immobili – notificato dall'Ufficiale Giudiziario
c/o Tribunale di Padova (Pd), del 13/08/2019 Rep.N. 3971

***** * *****

INDICE:

- I. incarico, giuramento, quesito;
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le
risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e
l'istanza di vendita;
- III. indagini svolte;
- IV. descrizione del lotto unico;
- IV.I identificazione e intestazione catastale;



- IV.II confini;
- IV.III descrizione generale degli immobili;
- IV.IV descrizione dell'abitazione con garage;
- V. provenienza;
- VI. diritto venduto;
- VII. stato del possesso;
- VIII. regime patrimoniale;
- IX. formalità - vincoli - oneri;
- X. disciplina urbanistica;
- XI. regolarità urbanistico/edilizia;
- XII. difformità edilizie;
- XIII. servitù di passaggio passive;
- XIV. indicazioni sulla prestazione energetica;
- XV. spese condominiali;
- XVI. criterio di stima;
- XVII. consistenza e valutazione;
- XVIII. adeguamenti/valore base d'asta;
- XIX. elenco allegati.

***** * *****

I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Padova sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con ordinanza del 05/12/2019 nella E.I. in oggetto dal G.E. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito in



data 13/12/2019; veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

III. INDAGINI SVOLTE

In data 23/01/2020, alla presenza dell'esecutato sig.

è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i documenti presenti agli atti e preventivamente acquisiti presso i pubblici uffici competenti:

- estratto di mappa N.C.T.; visure catastali N.C.T. e N.C.E.U. e planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate – Padova Territorio.
- Permessi Edilizi; Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Edilizia Privata del Comune di Torreglia (Pd).
- Atto di provenienza presso lo studio del notaio Mercolini Giuseppe di Montegrotto Terme;



- Visura ipotecaria presso L'Agenzia delle Entrate - Padova
Territorio - Pubblicità Immobiliare.

IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

IV.I identificazione e intestazione catastale

Comune Amministrativo di Torreglia (Pd)

Nuovo Catasto Terreni

- Fg 6 Mapp.le 304 Qualità E.U. Sup. 00.03.00;
Catasto dei Fabbricati
- Fg 6 Mapp.le 304 sub. 1 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 8 vani,
Sup.Cat. Totale: 181 mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 172 mq.
Rendita € 867,65 mq. Indirizzo: via San Daniele p. S1-T-1;
- Fg 6 Mapp.le 304 sub. 2 Cat. C/6 Cl 2 Consistenza 27 mq.,
Sup.Cat. 27 mq. Rendita € 64,14 mq. Indirizzo: via San Daniele p. S1;

*

intestazione catastale:

- Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei
beni con
- Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei
beni con

IV.II confini

Confini dell'intera proprietà

nord: mapp.le 301;

est: mapp.le 291;



sud: via San Daniele;

ovest: mapp.le 659.

IV.III descrizione generale degli immobili

Trattasi di porzione a sud-ovest di quadrifamiliare su tre livelli edificata nel 1982.

L'immobile è ubicato al civico 159 di via San Daniele, in una zona semi-periferica del comune di Torreglia (frazione San Daniele) quasi ai confini con la zona artigianale/industriale del Comune.

Si inserisce in un contesto prevalentemente di edifici residenziali e in minima parte commerciali/artigianali edificati lungo la direttrice stradale.

Presenta struttura portante in c.a.; tamponamenti in muratura; tetto a falde con manto in tegole; serramenti di legno; avvolgibili in pvc; pavimenti misti in ceramica, gress, klinker. Il basculante dei garage è metallico senza isolamento, ad azionamento manuale.

Dal punto di vista impiantistico presenta solo riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia interna (in cucina) e impianto elettrico.

Esternamente si notano in alcuni punti, contenuti distacchi di intonaci e scrostamento delle tinteggiature, probabili infiltrazioni nel poggolo del piano rialzato. Il tutto certamente dovuto a mancate manutenzioni compatibili con il fatto che l'immobile risulta disabitato da circa tre anni.

Impiantistica e finiture sono datate e necessitano di ammodernamento.

Complessivamente risulta in uno stato conservativo mediocre.

IV.IV descrizione abitazione con garage

Fg 6 Mapp.le 304 sub. 1, 2



Dal punto di vista planimetrico è distribuita come di seguito riportato.

Piano Seminterrato H 2.20: ampio garage per un'auto di buone dimensioni; sgombero/ripostiglio utilizzato come tavernetta con cucinotto e caminetto a legna a vista.

Piano rialzato H 2.80: ingresso da poggiolo/plateatico rialzato esterno posto a sud; ampio soggiorno con vista sul giardino a sud; cucina separata; bagno con anti; studio; ampio poggiolo a ovest; vano scala per accesso diretto al seminterrato e al primo piano.

Piano primo H 2.80: disimpegno su vano scala; ampia camera padronale; due camere doppie; ampio bagno finestrato; ulteriore bagno cieco con doccia in nicchia; ampio poggiolo sul lato sud-ovest.

Completano la proprietà un giardino esclusivo fronte strada delimitato da recinzioni e vegetazione.

V. PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 10/01/2003 Rep. N. 2599 Racc. N. 471 notaio Giuseppe Mercolini di Montegrotto Terme iscritto al Collegio Notarile di PD; registrato il 14/01/2003 Ufficio Entrate Padova al n. 42 Serie 1T; Trascritto a Padova il 01/02/2003 al N. 4844 R.G. e 3202 R.P.

VI. DITITO VENDUTO

1/2 proprietà

VII. STATO DEL POSSESSO

Libero

VIII. REGIME PATRIMONIALE

All'atto di acquisto

-



Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con

-

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con

Alla data del pignoramento

-

- vedovo (*)

(*) Il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo e da successive indagini ha
ricontrato che l'immobile risulta di fatto interamente di proprietà del
sig. _____ in quanto la coniuge cointestataria in regime di
comunione dei beni al 50%, sig.ra _____

è deceduta a

Torreglia (Pd) il 24/04/2017.

L'unica erede,

ha presentato formale atto di rinuncia all'eredità
c/o Tribunale di Padova il 21/06/2017 R.G. 5277/2017 Num. Cron.
688/2017 Num. Rep. 3316.

IX. FORMALITA' – VINCOLI – ONERI

- Iscrizione N. 4845/942 del 01/02/2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Mercolini Giuseppe del 10/01/2003 rep.n. 2600. A favore: Banca del Centroveneto Credito Cooperativo Scarl Longare – via Ponte di Costozza 12

Contro:

324/2019

Pagina 7 di 15



Mutuo € 216.000,00 – durata 20 anni – ipoteca € 324.000,00 – gravante fra gli altri, sugli immobili in oggetto

- Iscrizione N. 7785/1778 del 12/02/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Mercolini Giuseppe del 05/02/2007 Rep.N. 15172/3245.

A favore: Banca del Centroveneto Credito Cooperativo Scarl Longare – via Ponte di Costozza 12

Contro:

Mutuo € 40.000,00 – durata 20 anni – ipoteca € 80.000,00 – gravante fra gli altri, sugli immobili in oggetto.

- Iscrizione N. 11187/2142 del 23/03/2011, ipoteca legale derivante da ruolo (ex art. 77 del DPR n. 602 del 1973) – Equitalia Polis S.p.A. Napoli, del 18/03/2011 Rep.N. 26/7711.

A favore: Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli c.f.: 07843060638 (domicilio ipotecario eletto in via Roberto Bracco, 20)

Contro:

Capitale € 80.887,47 –

Montante € 161.774,94 – gravante sugli immobili in oggetto per la quota di 1/2 .

- Iscrizione N. 13809/1884 del 29/04/2013, ipoteca legale derivante da ruolo ex art. 77 del DPR n. 602 del 1973) – Equitalia Nord S.p.A. Milano,



del 15/04/2013 Rep.N. 346/7713.

A favore: Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano c.f.: 07244730961
(domicilio ipotecario eletto in via Longhin, 115 - Padova)

Contro:

- Sorte Capitale € 25.040,48 -

Ipoteca € 50.080,96 - gravante sugli immobili in oggetto per la quota di 1/2 .

- Trascrizione N. 37630/23929 del 24/09/2019 - verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Padova (Pd), del 13/08/2019 Rep.N. 3971

A favore: Centroveneto Bassano Banca Credito Cooperativo Sooc. Coop con sede in Longare, c.f.: 01405390244.

Contro:

per la quota di 1/2)

Sorte capitale: € 151.123,23 oltre interessi e spese

X. DISCIPLINA URBANISTICA

- L'area sui cui ricade l'immobile distinto al Fg. 6 Mapp.le 304 del Catasto Terreni risulta, sulla base del
- PRG vigente in zona residenziale B2;
- PAT - tav. 3 carta delle fragilità - area idonea a condizione a.2 ricadente su corsi d'acqua;
- PAT - tav. 4 carta delle trasformabilità - area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale

L'immobile ricade inoltre all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. 74 DEL 07/10/1998



A tutela del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – vincolo paesaggistico precisando che sono comunque da ritenersi prevalenti le norme tecniche di attuazione del piano Ambientale sulle difformi indicazioni del P.R.G. vigente e delle relative norme tecniche di attuazione, almeno fino alla variante di adeguamento dello stesso Piano Ambientale.

L'edificazione di tali aree è regolamentata dalle Norme Tecniche vigenti ed adottate del P.A.T. e del P.R.G., ora P.I. e soggetto al P.A.I., fatte salve eventuali disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

XI. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

- Concessione Edilizia N. 94 del 21/11/1979 - Pratica N. 1310/01 del 1979
Oggetto: nuova costruzione abitazioni quadrifamiliari
- Concessione Edilizia N. 237 del 06/07/1982
Oggetto: variante per modifiche interne non incidente sulla sagoma, superficie utile e destinazione d'uso
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 06/07/1982

XII. DIFFORMITA' EDILIZIE

Per quanto riscontrato in fase di sopralluogo lo stato dei luoghi dal punto di vista edilizio è corrispondente alla documentazione tecnica agli atti.

XIII. SERVITU' DI PASSAGGIO PASSIVE

Dal raffronto tra la documentazione catastale con lo stato dei luoghi emerge che parte dell'area scoperta esclusiva della proprietà esecutata risulta gravata da servitù di passaggio carraia a favore della proprietà confinante. Nello specifico l'ingresso carraio e relativa rampa di accesso



al garage seminterrato è in comune con la proprietà confinante, civico 157.

L'ingresso pedonale del confinante civico 157 inoltre è stato realizzato sottraendo di fatto una porzione dell'area scoperta del mapp.le 304 lungo il confine ovest. Allo stato attuale detta porzione di area risulta della proprietà esecutata ma di fatto totalmente interclusa in quanto completamente delimitata da recinzioni.

Il tutto meglio identificato nell'elaborato n. 9

*

Trattasi di un grossolano errore commesso in fase di realizzazione/identificazione catastale del bene che si è ripercosso sui diritti di proprietà in fase di trasferimento degli immobili.

Detto errore ha generato di fatto delle servitù passive su una porzione dell'area scoperta della proprietà esecutata.

Possibilità di regolarizzazione

Il sottoscritto ritiene che lo stato di fatto non sia tale da impedire il trasferimento/assegnazione dell'immobile.

La nuova proprietà potrà provvedere alla regolarizzazione congiuntamente con la proprietà confinante interessata attraverso gli opportuni aggiornamenti catastali e/o notarili.

Le spese sono forfettariamente quantificate in € 5.000,00.

XIV. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente APE. Con riferimento all'epoca di costruzione del fabbricato, alla tipologia costruttiva e al tipo di impiantistica in dotazione si ritiene che l'immobile ricada tra le classi energetiche più basse.



XV. SPESE CONDOMINIALI

Non presenti

XVI. CRITERIO DI STIMA

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq. commerciale.

Comparabili fonti dirette (prezzi d'offerta):

€ 119.000,00 + € 120.000,00 + € 155.000,00 + € 169.000,00 +
120 mq 106 mq 145 mq 176

Valore medio rilevato= €/mq. 1.029,00 (in cifra tonda)

*

Tenuto conto che i prezzi di offerta sono suscettibili di una percentuale di deprezzamento (convenzionalmente assunta nel 10%) dovuta alla contrattazione, si ritiene che il più probabile valore unitario per mq. commerciale, per l'immobile in oggetto, sia di €/mq 1.029,00 x 90%= €/mq 926,00 (in cifra tonda)

*



Note

La richiesta dei valori delle vendite giudiziali (procedure.padova@astelegale.net) già avvenute in zona limitrofa, pur richiesta dal sottoscritto, non è stata presa in considerazione.

*

XVII. CONSISTENZA E VALUTAZIONE

CONSISTENZA

Sub.	piano	DESTINAZ.	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente riduzione per destinazione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
1	1S	sgombero (uso taverna) H 2.20	37,00	35	12,95
1	T-1	locali principali	154,00	100	154,00
1	T-1	Poggioli, loggiato	40,00	35% fino a 25mq, eccedenza 10%	10,25
1	1S-T	Scoperto a giardino e spazi di manovra	223	10% fino a 25mq, eccedenza 2%	6,46
2	1S	Garage (internamente collegato con abitazione)	33,00	60	19,80
Totale (in cifra tonda)					203,00

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
Porzione di quadrifamiliare con garage e scoperto	203,00	926,00	187.978,00



*

XVIII.ADEGUAMENTI – VALORE BASE D’ASTA

Si ritiene di applicare una riduzione del 15 % del valore di mercato come sopra determinato per assenza di garanzia dei beni nella vendita forzata (art. 2922 c.c.), per lo stato manutentivo e conservativo non “ordinario” e per la limitazione al diritto di proprietà esclusiva su parte dello scoperto per la presenza di servitù passive di passaggio pedonale e carraio.

Valore (intera proprietà)

€ 187.978,00 x 0,85 (- 15%)= € 159.781,30

Spese per regolarizzazioni catastali/notarili - € 5.000,00

Totale € 154.781,30

*

**Valore totale (in cifra tonda) per l’intera proprietà € 155.000,00
(Euro Centocinquantacinquemila/00)**

*

Con riferimento al pignoramento si determina la quota parte di ½ di proprietà

**Valore ½ - quota parte pignorata € 77.500,00 (Euro
Settantasettemilacinquecento/00)**

*

Padova, 18/02/2020

Il C.T.U.



XIX. ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 5) Titoli edilizi/stralci elaborati grafici;
- 6) Abitabilità;
- 7) Rinuncia all'eredità;
- 8) Certificato di residenza e stato di famiglia esecutato;
- 9) Identificazione grafica delle servitù;
- 10) Ispezione ipotecaria

