

TRIBUNALE DI PADOVA

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

Esecuzione immobiliare n° 103/2024 promossa da

Il giorno 30.04.2024 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 al Sig. risulta proprietario **per la quota intera** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di pignoramento in via Verona 12 a Albignasego (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ALBIGNASEGO**, Foglio **6**, mapp. **659**

- sub 162** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 38 mq, RC 92,24 – *variazione toponomastica del 26.08.2019, pratica n. PD0201852 in atti dal 26.08.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 140007.1/2019)*
- sub 163** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 19 mq, RC 46,12 – *variazione toponomastica del 26.08.2019, pratica n. PD0201853 in atti dal 26.08.2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 140008.1/2019)*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 31.10.2001, rep. n. 275917, racc. n. 20145 del Notaio Paolo Speranza di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 06.11.2001 ai nn. 43189/29061.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da due unità immobiliari con destinazione a magazzino posti al terzo piano e dalle loro pertinenze accessorie all'interno di un edificio di tipo residenziale plurifamiliare (Condominio "Spendor A"), situato in un contesto residenziale urbano centrale, dove sono presenti nell'intorno tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via Verona 12, mentre quello carrabile



per accedere alle parti comuni condominiali, avviene direttamente dalla pubblica via Padova. I magazzini posti al piano terzo del condominio, con l'accesso tramite un androne e scala comune (l'ascensore sale fino al secondo piano) sono composti: quello più a nord da un disimpegno d'ingresso, un vano magazzino (illuminato da due finestre in falda) e un ripostiglio per una dimensione complessiva commerciale di circa 21,52 mq (reale 43,05 mq); quello più a sud, al quale si accede tramite il medesimo corridoio condominiale del primo, è composto da: un vano magazzino (illuminato da una finestra in falda) e un ripostiglio per una dimensione complessiva commerciale di circa 21,96 mq (reale 10,98 mq).

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di mediocre qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta nel 1994 e successivi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **sufficienti**.  
Gli immobili sono attualmente utilizzati dall'esecutato, come abitazione personale. Il Sig. risulta di stato libero.

Sentito l'amministrazione del Condominio Splendo A (Amministrazioni CASTAGNA Via Roma 96/b - Albignasego (Pd)), mi relaziona che l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (esercizio 2024) sono complessivamente per le due unità immobiliari (A17 + A18) di € 1.713,93. Le spese arretrate sono complessivamente di € 5.074,71. Non ci sono spese straordinarie già deliberate.

I serramenti esterni (finestre in falda), sono quelli originali in legno con vetrocamera, mentre quelli sulle pareti verticali sono in alluminio con vetrocamera. Le unità immobiliari **non** sono dotate di impianto di riscaldamento che attualmente avviene mediante l'utilizzo di stufe elettriche. Sono presenti l'impianto di acquedotto, fognatura ed elettrico.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Albignasego l'immobile, risulta realizzato con i seguenti atti abilitativi:



- Concessione edilizia n° 118 prot. n. 11096 del 25.10.1994 per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare denominato "A" rilasciata a nome di

- Concessione edilizia in variante (alla n. 118/94) n° 92, prot. n. 4425 del 05.09.1996 rilasciata a nome di

- Certificato di Abitabilità, prot. 17253 del 05.11.1996 rilasciata a nome di

- CILAS prat. CRRNNA70C67C743I-21112022-1210, prot. n. 0422505 del 22.11.2022 per la realizzazione dei seguenti interventi: realizzazione cappotto esterno, sostituzione caldaie, sostituzione serramenti, sostituzione tendaggi, isolamento sottotetto, installazione impianto fotovoltaico con batteria d'accumulo e colonnina di ricarica elettrica

Il Comune di Albignasego è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) della CO.ME.PA., approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 50 del 22 febbraio 2012, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 4 del 16 gennaio 2015. E' altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.) vigente in seguito a successive varianti, approvate da ultima con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 14.04.2022.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona ZTO B/74 aree residenziali urbane consolidate, disciplinata dall'art. 14 delle NTO del Piano degli Interventi, oltre al vigente regolamento edilizio per quanto richiamato.

Rispetto agli atti abilitativi si riscontra un uso non conforme alla destinazione d'uso ammessa, in quanto i locali vengono utilizzati dal proprietario come abitazione ma risultano privi dei necessari requisiti igienico-sanitari di cui al DM 05.07.1975, (altezza media 1,73 metri). Anche la presenza dei servizi igienici ricavati nei ripostigli, non risulta compatibile con le dimensioni dei vani e devono essere rimossi per ripristinare lo stato dei luoghi legittimo.



Si ritiene che la spesa complessiva per la rimozione e smaltimento degli accessori dei servizi igienici e il ripristino dei locali, possa essere indicata in conglobati € 3.000 (1.500 per ogni unità immobiliare).

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 950 €/mq.

Trattandosi di due distinte unità immobiliari, ritengo si possano distinguere due diversi lotti ai fini della procedura di vendita, pertanto i valori sono indicati nelle seguenti distinte tabelle che seguono:

| Foglio 6 – mappale 659- sub 162 - LOTTO 1                       |             |                            |               |                            |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------|----------------------------|-------------|
| PIANO E/O DESTINAZIONE                                          | MQ<br>LORDI | PERCENT.<br>DI<br>VALUTAZ. | MQ<br>COMMER. | PREZZO<br>UNITARIO<br>€/MQ | VALORE<br>€ |
| PIANO TERZO (sub 162)                                           |             |                            |               |                            |             |
| Magazzino /Sottotetto                                           | 43,05       | 50                         | 21,52         | 950                        | 20.000      |
| TOTALE .(arrotondato)                                           |             |                            | 21,52         |                            | 20.000      |
| Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico |             |                            |               |                            | 1.500       |
| SOMMANO (arrotondato)                                           |             |                            |               |                            | 18.500      |
| Valore ridotto per l’assenza di garanzia per vizi               |             |                            |               |                            | 16.000      |



| Foglio 6 – mappale 659- sub 163 - LOTTO 2                       |             |                            |               |                            |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------|----------------------------|-------------|
| PIANO E/O DESTINAZIONE                                          | MQ<br>LORDI | PERCENT.<br>DI<br>VALUTAZ. | MQ<br>COMMER. | PREZZO<br>UNITARIO<br>€/MQ | VALORE<br>€ |
| PIANO TERZO (sub 163)                                           |             |                            |               |                            |             |
| Magazzino /Sottotetto                                           | 21,96       | 50                         | 10,98         | 950                        | 10.500      |
| TOTALE .(arrotondato)                                           |             |                            | 10,98         |                            | 10.500      |
| Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico |             |                            |               |                            | 1.500       |
| SOMMANO (arrotondato)                                           |             |                            |               |                            | 9.000       |
| Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi               |             |                            |               |                            | 7.500       |

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **08.04.2024**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 25.03.2011, *Reg. Gen. n° 11638 – Part. n° 7320*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 22.02.2011, rep n. 570/2011.

a favore:

a carico:

per la quota intera:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ALBIGNASEGO**, Foglio **6**, mapp. **659**

- **sub 162** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 38 mq, RC 92,24
- **sub 163** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 19 mq, RC 46,12

❖ Atto di pignoramento trascritto il 03.04.2024, *Reg. Gen. n° 12123 – Part. n° 8567*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 15.03.2024, rep n. 1152/2024.



a favore:

a carico:

per la quota intera:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ALBIGNASEGO**, Foglio **6**, mapp. **659**

- **sub 162** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 38 mq, RC 92,24
- **sub 163** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 19 mq, RC 46,12

Iscrizioni:

❖ Ipoteca legale iscritta in data il 02.02.2007, *Reg. Gen. n°5742 – Part. n°1321*, a seguito di provvedimento amministrativo della Gest. Line SpA in data 29.01.2007, rep n. 107770/77. *Somma totale di € 19.934,44 (capitale 9.967,22).*

a favore:

a carico:

per la quota intera:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI ALBIGNASEGO**, Foglio **6**, mapp. **659**

- **sub 162** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 38 mq, RC 92,24
- **sub 163** – via Verona 12, piano 3, cat. C/2, classe 2, cons. 19 mq, RC 46,12

Il C.T.U.

Padova, 28.10.2024

Arch. Luca Baldan

