

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 229-2024

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO

Contro



C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

- Società Castello Gestione del Risparmio

Rappresentata dallo studio legale Sidoti & Partners di Milano

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, il bene immobiliare oggetto dell'esecuzione è di seguito elencato:

Quota di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Padova (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 29, part. n. 146, sub. 36, cat. C/2, (locali magazzini) 110,00 mq

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 229-2024 promossa da:

CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO contro [REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all'Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona;
- Ufficio anagrafe del Comune di Padova (PD).

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

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Padova (PD) in via Colotti, 2 nel quartiere dell'Arcella.

Nello specifico l'unità immobiliare è un locale ad uso magazzino posto al piano terra, all'interno di una palazzina residenziale sviluppata su più piani.

L'ingresso pedonale e carraio della palazzina avviene da una stradina che dà su via Colotti. Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come magazzino e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano terra: ingresso con portone finestrato, servizio, ampio locale suddiviso al suo interno da una tramezza che delimita un ulteriore ambiente, sempre destinato a magazzino.

Non vi è un garage abbinato e neppure un posto auto privato.

La superficie complessiva del locale comprensivo anche delle murature perimetrali è pari a circa 110,00 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- Non vi è impianto di riscaldamento;
- i serramenti esterni ed interni sono dell'epoca;



-i pavimenti sono dell'epoca.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, i locali dell'immobile erano pieni di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

L'unità immobiliare pignorata, ha la seguente difformità:

A-diversamente da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto, di condono e dalla planimetrie catastali, nello stato di fatto all'interno dell'unità immobiliare, è stata eretta una tramezza, che delimita un ulteriore ambiente sempre ad uso magazzino. Pertanto il grande locale magazzino, è suddiviso in due ambienti uno più grande e l'altro più piccolo.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		29	146	36	2	C/2	6	110 mq	Tot. 115 mq	€ 386,31

Indirizzo: Via Colotti, 2 P. Terra

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	29	146	Ente Urbano	00 27 80

(si vedano allegati n. 1-4)

CONFINI:

La part n. 146 sub. 36 (locale magazzino); l'ingresso dell'unità immobiliare è esposto a Sud, mentre le altre parete Nord-Est Ovest, confinano con i garage dell'edificio o con l'ingresso e vano scale dell'edificio stesso.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento, con le risultanze catastali e con lo stato di fatto, anche se tra lo stato di fatto ed il progetto concessionato, si sono riscontrate alcune difformità descritte al paragrafo precedente.

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era pieno da cose e mobilio.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di Padova, risulta che la signora esecutata ha contratto matrimonio in data 17.05.2003, e che ha scelto il regime della separazione dei beni. (allegato n. 17)

La quota di ½ di Nuda proprietà dell'immobile in oggetto, l'esecutata la acquistò con atto del 1997 e poi con atto del 2001 acquistò l'altra quota di ½ di Nuda proprietà.



Dalla visura catastale e dalla relazione notarile risulta che successivamente è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto in data 14.12.2015 voltura n. 9650.1/2016 in morte di

Pertanto alla data della nota di trascrizione del pignoramento dell'immobile in oggetto, la signora esecutata ne era piena proprietaria, in regime di separazione dei beni.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento aggiornate alla data 08.05.2025, sono le seguenti:

Trascrizione (atti di provenienza)

***2427-1890 del 23.01.1997** in cui con atto notarile del notaio Gabriele Corciulo in data 10.01.1997 rep. 41124 [REDACTED] vendeva quota di piena proprietà 1/1 ai signori [REDACTED] che acquistava quota di ½ di Nuda proprietà a [REDACTED] che acquistava quota di ½ di Nuda proprietà e a [REDACTED] che acquistava quota di 1/1 di Usufrutto come bene personale, il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Sez. A, Foglio n. 14, Part. n. 999 sub. 36, Cat. C/2 Magazzini locali deposito.

(vecchie coordinate catastali da cui derivano le coordinate catastali attuali e che corrispondono ai beni pignorati).

***3715-2116 del 01.02.2001** in cui con atto notarile del notaio Gabriele Corciulo in data 30.01.2001 rep. 48407 con atto cessione di diritti reali a titolo oneroso, [REDACTED] che vendeva quota di ½ di Nuda proprietà a [REDACTED] che acquistava quota di ½ di Nuda proprietà il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:



Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Sez. A, Foglio n. 14, Part. n. 999 sub. 36, Cat. C/2 Magazzini locali deposito.

(vecchie coordinate catastali da cui derivano le coordinate catastali attuali e che corrispondono ai beni pignorati).

Dalla visura catastale e dalla relazione notarile risulta che successivamente è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto in data 14.12.2015 voltura n. 9650.1/2016 in morte di

Iscrizione

***13423-3109 del 01.04.2008** in cui con atto notarile del notaio Alberto Bonaldo in data 14.03.2008 rep. 17060/7785 con atto ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni per quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] a per quota di 1/1 di Nuda proprietà e come terzo datore di ipoteca [REDACTED] per quota di 1/1 di Usufrutto come bene personale, il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Sez. A, Foglio n. 14, Part. n. 999 sub. 36, Cat. C/2 Magazzini locali deposito.

(vecchie coordinate catastali da cui derivano le coordinate catastali attuali e che corrispondono ai beni pignorati).

Iscrizione

***42588-7332 del 03.11.2017** in cui atto in data 31.10.2017 rep. 1866-7717 Agenzia delle Entrate-Riscossione con atto ipoteca amministrativa /riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà, per il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Foglio n. 29, Part. n. 146 sub. 36, Cat. C/2 Magazzini locali deposito.



Trascrizione

*30757-21967 del 05.08.2024 in cui atto giudiziario in data 21.06.2024 rep. 229 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a favore di Castello Società di Gestione del Risparmio spa per quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà, per il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1: Comune di Padova, Catasto Fabbricati:

Foglio n. 29, Part. n. 146 sub. 36, Cat. C/2 Magazzini locali deposito.

(si vedano allegati n. 9-16)

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n. 248 rilasciata il 06.05.1974 per la costruzione di civile abitazione in via Colotti a Padova;

-Autorizzazione per Abitabilità Pot. N.. 40575, Reg n. 167 del 09.05.1979 limitatamente ai soli appartamenti e con l'esclusione del piano terreno e del sottotetto;

-Condono Edilizio Prot. n. 46093 a seguito di domanda di concessione in sanatoria del 21.07.1986 per il grande garage - ripostiglio al piano terra (l'unità immobiliare pignorata);

-Concessione edilizia in sanatoria Reg. n. 0013536 del 18.01.1997, per l'intervento di abuso n. 4 sup. 105 –destinazione commerciale-.

Trattasi di cambiamento della destinazione d'uso da accessorio residenziale a magazzino commerciale.

Lo scrivente stimatore, precisa che per l'unità immobiliare pignorata (magazzino al piano terra), dall'ufficio accesso atti del Comune di Padova, non ha reperito alcun certificato di agibilità/abitabilità.

(si vedano allegati n. 5-7)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Padova C E R T I F I C A

che l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 29 MAPPALE 146:**

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

•ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA.



Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2)sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.;

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(vedasi allegato n. 8)

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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere per quota di proprietà pari a 1/1, dell'esecutata.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, sono evidenti delle opere difformi dallo stato sia concessionato che condonato e che riguarda l'esistenza di una tramezza eretta per ricavare un ripostiglio chiuso e non finestrato all'interno della superficie dello stesso magazzino.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere agli interventi necessari per regolarizzare l'immobile.

Infine si precisa, che l'unità immobiliare in oggetto è priva di certificato di agibilità/abitabilità.

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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.



L'unità immobiliare appartiene ad un edificio denominato "Condominio Benedetti V" per il quale l'amministratore condominiale, riguardo alle spese di gestione per l'unità pignorata, ha comunicato allo scrivente stimatore le seguenti informazioni:

-la quota annuale a preventivo delle spese condominiali per l'unità in oggetto sono di circa € 250,00;

-sono state deliberate delle spese per interventi straordinari per le quali la quota di competenza dell'unità ammonta a € 833,26;

-ed infine che le spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità; risultano;

-per il 2023 sono € 206,84

-per il 2024 sono € 206,32

per una somma complessiva di € 1.246,42 (206,84 +206,32 +833,26)

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

-del suo stato di fatto, riguardo sia dell'unità immobiliare che dello stato di fatto esterno del condominio;

-che l'unità immobiliare pignorata non è molto finestrata;

-che è priva di impianto di riscaldamento;

-che non ha certificato di agibilità/abitabilità;

-che ha una difformità riguardo alla suddivisione interna;

-che non ha garage;

-oltre a considerare la somma delle spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni.

-Infine si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2°semestre del 2024 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra Locale magazzino	Circa 110,00 mq	1,00	Circa 110,00 mq
Mq Commerciali totali circa			110,00 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; 110,00 mq x 500,00 €/mq = € 55.000,00



Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando quanto sopra descritto, in base alle seguente tabella:

Decurtazione per le spese non pagate negli ultimi due anni, per una somma di	-€ 1.246,42
--	-------------

Con la precedente decurtazione, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 53.753,58 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 53.753,58	-€ 8.063,04
--	-------------

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

€ 45.500,00

Padova, 15.05.2025

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

