

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 352/19**

(prossima udienza 06.10.2020)

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**CREDITORE PROCEDENTE**

rappresentata e difesa all'avvocato del foro di Venezia  
domiciliato presso lo studio dell'avvocato del foro di  
Padova.

**CREDITORE INTERVENUTO**

**DEBITORI**



**ATTO DI PIGNORAMENTO**

Notificato 18.07.2019 rep. n. 3825/2019 Atti Giudiziari, trascritto a Padova  
il 21.11.2019 ai nn. 46247/29580.

\*\*\*\*\* \*\*

**INDICE**

<b>1. Incarico - Giuramento - Quesito .....</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
<b>2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento .....</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
<b>3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita .....</b>	<b>pag.</b>	<b>5</b>
<b>4. Premessa .....</b>	<b>pag.</b>	<b>5</b>
<b>5. Indagini svolte .....</b>	<b>pag.</b>	<b>5</b>
<b>6. Dati identificativi del lotto unico .....</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
6.1. Qualità .....	pag.	6
6.2. Ubicazione .....	pag.	7
6.3. Porzione "A" .....	pag.	7
6.3.1. Diritto venduto .....	pag.	7
6.3.2. Ditta Intestata .....	pag.	7
6.3.3. Descrizione Catastale .....	pag.	7
6.3.4. Confini .....	pag.	8
6.4. Porzione "B" .....	pag.	8
6.4.1. Diritto venduto .....	pag.	8
6.4.2. Ditta Intestata .....	pag.	8



6.4.3.	Comproprietari .....	pag.	9
6.4.4.	Descrizione Catastale .....	pag.	9
6.4.5.	Confini .....	pag.	9
6.5.	Descrizione dei beni .....	pag.	10
6.6.	Occupazione .....	pag.	13
7.	<b>Regolarità Edilizia</b> .....	pag.	13
8.	<b>Regolarizzazione degli abusi accertati</b> .....	pag.	14
9.	<b>Destinazione Urbanistica del Lotto</b> .....	pag.	15
10.	<b>Provenienza</b> .....	pag.	16
11.	<b>Servitù e vincoli</b> .....	pag.	20
11.	<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	pag.	20
12.	<b>Stima del lotto</b> .....	pag.	23
13.	<b>Elenco Allegati</b> .....	pag.	27

\* \* \* \* \*

## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Elburgo con provvedimento del 11.02.2020, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 13.08.2020, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "*Verbale di giuramento dell'esperto*" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento



dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

## **2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis..

*intende,*

*pertanto, sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili, oggetto della predetta ipoteca volontaria, qui di seguito descritti, dei quali si chiede sia eseguito il pignoramento:*

*- Ditta intestata:*

*1) Per l'intero del diritto di piena proprietà (ciascuno è proprietario della quota di 1/3 del diritto di piena proprietà):*

***Comune di Cadoneghe (PD), N.C.E.U., Foglio 14***

***M.n. 174, sub 5, nat. A2 di 7 vani, piano T-1, Via Giuseppe Garibaldi n. 56;***

***M.n. 174, sub 6, nat C6 di 23 mq, piano T, Via Giuseppe Garibaldi n. 56;***

***M.n. 174, sub 7, nat CO - corte o resede;***

*2) Per la quota 1440/7488 del diritto di piena proprietà (ciascuno è proprietario della quota di 480/7488 del diritto di piena proprietà):*

***Comune di Cadoneghe (PD), N.C.T., Foglio 14***

***M.n. 128, nat T di 1 are e 4 centiare;***

*con ogni accessione, costruzione e pertinenza" ..omissis..*

\* \* \* \* \*



### **3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale è emerso che a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" n. PD0034P34 del 07.02.2007, al fine di allineare l'identificazione tra il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni, **è stata variata la numerazione del mappale dal n. 174 con l'attuale n. 965.**

**Tutti gli altri dati catastali** dei beni colpiti, **non** hanno subito variazioni e non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

### **4. PREMESSA**

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Cadoneghe (PD), in via Giuseppe Garibaldi n. 56.

Trattasi della **piena proprietà** di una porzione di testa di casa accostata ad uso civile abitazione dotata di scoperto esclusivo (Porzione A) più la **proprietà per la quota di 1440/7488** della relativa strada d'accesso privata laterale (Porzione B).

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

### **5. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi si sono effettuate:

-ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti



- mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadoneghe per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
  - indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
  - acquisizione copia atto di provenienza;
  - esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 14 stampe;
  - acquisizione dei dati delle vendite giudiziarie e indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## **6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO**

### **6.1 QUALITA'**

Porzione di testa di casa accostata ad uso civile abitazione dotata di scoperto



esclusivo (Porzione A) più la comproprietà della relativa strada d'accesso privata laterale (Porzione B).

## **6.2 UBICAZIONE**

Comune di Cadoneghe (PD), in via Giuseppe Garibaldi n. 56.

## **6.3. PORZIONE "A"**

### **6.3.1 DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.

### **6.3.2 DITTA INTESTATA**

-

ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà.

### **6.3.3. DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cadoneghe, Fg. 14:

<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup Cat.</u>	<u>Rendita</u>
965	5	via Giuseppe Garibaldi n. 56	T-1	A/2	1	7 vani	177 m <sup>2</sup>	€ 506,13
965	6	via Giuseppe Garibaldi n. 56	T	C/6	1	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	€ 35,64
965	7	via Giuseppe Garibaldi n. 56	T					

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub: all. n. 1, visure storiche per



immobile: all. da n. 2 a n. 4, e planimetrie catastali: all. nn. 5-6).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cadoneghe, Fg. 14, mapp. 965 di are 03.65 ente urbano (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).

**Fanno parte del lotto** le comproprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

#### **6.3.4 CONFINI** (secondo il Catasto Fabbricati)

piano terra: Nord: via Garibaldi e mapp. 965 sub. 4 e sub. 8 (altre unità); Est: mapp. 965 sub. 4 (altre unità) ed altra ditta; Sud: altre ditte e mapp. 965 sub. 4 e sub. 8 (altre unità); Ovest: mapp. 685 sub. 8 (altra unità) e strada d'accesso privata;  
piano primo: Nord: affaccio su cortile esclusivo e su mapp. 965 sub. 4 (altra unità), Est: altra ditta; Sud: mapp. 685 sub. 8 (altra unità); Ovest: parete perimetrale.

### **6.4. "PORZIONE "B"**

#### **6.4.1 DIRITTO VENDUTO**

Proprietà per la quota 1440/7788.

#### **6.4.2 DITTA INTESTATA**

-

ciascuno per la quota di 480/7488 della proprietà.



#### **6.4.3 COMPROPRIETARI**

- per la proprietà della quota di 1440/7488;
- per l'usufrutto della quota di 27000/140400;
- per la proprietà della quota di 2625/140400 in regime di comunione dei beni;
- per la proprietà della quota di 16200/140400;
- per la nuda proprietà della quota di 27000/140400;
- per la proprietà della quota di 16200/140400 in regime di comunione dei beni;
- per la proprietà della quota di 16200/140400 in regime di comunione dei beni.

#### **6.4.4 DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cadoneghe, Fg. 14, mapp. 128 di are 01.04 seminativo 2 (si veda area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 9).

#### **6.4.5 CONFINI** (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni):

via Garibaldi, mapp. nn. 965 - 134 - 937 e 110 stesso Comune e Foglio.

\* \* \* \* \*



## **6.5 DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo stato dei beni si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione che ne costituiscono parte integrante.

Trattasi di una porzione di testa di casa accostata ad uso civile abitazione dotata di scoperto esclusivo (Porzione A) più la relativa strada d'accesso privata laterale (Porzione B), il tutto ubicato in Comune di Cadoneghe (PD), al civico n. 56 della SP 46, denominata localmente via Giuseppe Garibaldi, che permette di raggiungere il centro del paese, posto a breve distanza, ove sono presenti i principali servizi.

### **PORZIONE A**

Il fabbricato, si colloca in un contesto geografico consolidato, ai margini del percorso stradale, ed è parte integrante del tessuto urbano sviluppato nello scorso secolo, che dal centro comunale si diffonde verso la zona periferica del territorio. L'unità immobiliare oggetto di analisi, è situata nella porzione terminale ovest di una casa accostata innalzata su due livelli, con sviluppo trasversale, che accompagna il percorso viario, composta dall'addizione di due corpi di fabbrica dalle caratteristiche simili, suddivisi in più unità abitative con sottostanti negozi.

L'attuale aspetto architettonico descrive la risultante dei vari ampliamenti, delle modificazioni ed integrazioni operati in tempi successivi sull'originario impianto che risale agli anni '50 dello scorso secolo, ancora indagabile nelle caratteristiche dell'alzato.

L'abitazione in oggetto, derivante dalla suddivisione compiuta nello scorso decennio di un alloggio singolo in due unità, si sviluppa su due piani fuori terra sovrapposti solo in parte, in cui il piano terra con il lato maggiore in direzione



longitudinale, occupa l'intera porzione terminale ovest del fabbricato, mentre il primo livello si sviluppa trasversalmente sul fronte strada.

La proprietà è completata dal cortile d'accesso esclusivo sul fronte strada di mq 33,00 circa, occupato dal camminamento asfaltato e da un giardino incolto, nonché dallo scoperto asfaltato retrostante, di mq 48,00 circa, dal quale avviene l'immissione nel garage posizionato in corrispondenza del confine settentrionale (foto da n. 1 a n. 4).

L'intervento edilizio, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici dello scorso secolo con struttura portante e di tamponamento probabilmente mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile.

Il lotto, ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**p. terra** (altezza interna h. 300): disimpegno con vano scale per l'accesso al piano superiore (foto n. 5), sala da pranzo e cucina collegate (foto da n. 6 a n. 8), centrale termica indipendente accessibile esternamente dal retrostante scoperto, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 63,80 circa, più il garage posizionato al confine sud della proprietà, dotato di serramento carraio sul fronte est (foto nn. 9-10) di mq 25,00 circa, nonché l'antistante cortile esclusivo sul fronte strada di mq 33,00 circa ed il retrostante scoperto meridionale con accesso carraio dalla strada privata di mq 48,00 circa;

**p. primo** (altezza interna h. 297): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno (foto n. 11), tre camere (foto da n. 12 a n. 14), un bagno ed un ripostiglio; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 90,00 circa, più il poggolo sul fronte sud di mq 1,90 circa.



L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: marmo (ingresso e salotto) piastrelle in graniglia (cucina e disimpegno p. primo), legno (camere piano primo), ceramica (bagno), cemento lisciato (garage e centrale termica);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno di colore bianco, talvolta dotati di specchiature;

serramenti esterni: in legno con vetro singolo ed avvolgibili plastici, scuro in legno nel salotto;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: fuori norma, con tubazioni corrugate poste sottotraccia;

impianto di riscaldamento: fuori norma e non in funzione, di tipo autonomo con generatore di calore collocato internamente nell'apposito locale centrale termica; corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

I luoghi si sono presentati in carente stato manutentivo e necessitano altresì di un consistente intervento di manutenzione straordinaria con il conseguente adeguamento impiantistico.

## PORZIONE B

Costituisce la strada privata ortogonale a via Garibaldi (in comproprietà con altre ditte estranee), posta ad ovest del fabbricato che consente l'accesso ai fondi ivi presenti. Il percorso dalla conformazione geometrica regolare con il lato maggiore in direzione longitudinale, è pianeggiante, asfaltato ed ha una superficie catastale di mq 104.

\* \* \* \* \*



## 6.6 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato senza titolo.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato comprendente il presente lotto risulta costruito Permesso di costruzione prot. 2269 del 16.07.1952 (cfr. all. n. 10);
- che relativamente al suddetto veniva poi rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa n. 26/1952 del 20.05.1953 (cfr. all. n. 11);
- che per la modifica della costruzione, veniva rilasciata Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 29 del 01.04.1960 relativa a "*ampliamento civ.abit. e negozio*" (cfr. all. n. 12);
- che in seguito, veniva rilasciata Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 117/1966 del 29.11.1966 per "*una sopraelevazione casa di civile abitazione*" (cfr. all. n. 13);
- che relativamente alla suddetta non risulta però richiesto e quindi rilasciato il Permesso di abitabilità;
- che veniva poi rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 8/C/109 Prat. U.T. n. C/280 del 15.01.1988 per l'intervento di "*Ampliamento del fabbricato residenziale mediante la costruzione di un locale ad uso garage avente una superficie netta di mq.23.37 e un'altezza media netta di ml. 2,15*" (cfr. all. n. 14);



- che in seguito veniva presentata D.I.A. Prot. n. 24384 del 05.09.2003 per il frazionamento della residenza singola in due unità e per l'assegnazione al negozio esistente di un w.c. cieco (cfr. all. n. 15);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione reperita è emerso che l'occlusione della porta al piano primo sul lato sud, prevista dall'ultimo titolo legittimante (che di fatto separa e rende indipendenti le due unità abitative: cfr tavola comparativa p. primo sempre all. n. 15), non è stata realizzata.

#### **8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

In merito alla presenza della porta interna (non tamponata), in detta sede si ritiene opportuno riportare i luoghi secondo lo stato autorizzato mediante la rimozione del serramento interno e l'occlusione dell'apertura, per la cui realizzazione si quantifica un costo forfettario di € 1.000,00 circa.

In merito alla mancata agibilità, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente, si è potuto appurare che **il rilascio del relativo Certificato**, è subordinato alla presentazione della relativa S.C.I.A. correlata in particolare dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore lavori e del professionista abilitato;
- certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati;
- copia attestazione di versamento oneri, diritti e spese;
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza;
- atto notorio relativo alla conformità degli impianti;
- copia di elaborato planimetrico del progetto e relative varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse;
- certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati,



- certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione;
- dichiarazione di regolare esecuzione;
- Attestato di qualificazione energetica.

Si dovrà inoltre provvedere al pagamento di una sanzione amministrativa che verrà calcolata all'apertura dell'istruttoria dopo la presentazione della pratica.

Per tale incombenza si quantifica un costo indicativo forfettario di € 5.000,00 (relativo alle sole spese tecniche).

SI EVIDENZIA TUTTAVIA che la costruzione dovrà soddisfare i requisiti normativi vigenti al momento in cui l'agibilità verrà richiesta, quindi in considerazione della vetustà dell'immobile, è probabile che durante la fase di acquisizione della documentazione si rendano necessarie attività di adeguamento (in particolare relativamente all'apparato impiantistico obsoleto), con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non vengono considerati in quanto per la loro eventuale quantificazione sarebbero necessarie ulteriori indagini più approfondite sull'intero fabbricato.

La valutazione, terrà conto dello stato e delle condizioni odierne del lotto.

È comunque parere del C.T.U. che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

## **9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Il Comune di Cadoneghe è dotato tra l'altro, di:

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Cadoneghe Vigodarzere", approvato nella conferenza dei Servizi del 10.05.2011, ratificato con Deliberazione della giunta Provinciale n. 194 del 29.09.2011 e pubblicato nel BUR Veneto n. 79 del 21.10.2011 ed efficace dal



23.11.2012;

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Area Metropolitana", approvato nella conferenza dei Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione della giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato nel BUR Veneto n. 21 del 16.03.2012;
- **quinto aggiornamento del P.I.** (Piano degli Interventi), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 27.03.2019.

Secondo quest'ultimo strumento urbanistico il presente lotto ricade in **Zona B 3 - Residenziale semi intensiva** (cfr. stralcio P.I.: all. n. 16), disciplinata dall'art. 26.6 delle N.T.O. del P.I..

L'area ricade altresì marginalmente in "tracciato storico" disciplinato dagli artt. 14 e 55 delle N.T.O del P.I. (cfr. all. n. 17).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

## 10. PROVENIENZA

I beni corrispondenti al presente lotto sono pervenuti ai sig.ri

con Atto di Compravendita n.

52948 di rep. del 30.10.2003 a rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova (cfr. all. n. 18), ivi registrato il 13.11.2003 al n. 6690 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 14.11.2003 ai nn. 49733/30945, dai sig.ri

-



- per quanto attiene il fabbricato: per il diritto di usufrutto parziale della quota di 120/288;
- per quanto attiene la strada d'accesso: per il diritto di usufrutto parziale della quota di 600/7488;
- 
- per quanto attiene il fabbricato: per il diritto di nuda proprietà della quota di 60/288 e per il diritto di proprietà della quota di 77/288;
- per quanto attiene la strada d'accesso: per il diritto di nuda proprietà della quota di 300/7488 e per il diritto di proprietà della quota di 385/7488;
- 
- per quanto attiene il fabbricato: per il diritto di proprietà della quota di 14/288 in regime di comunione legale con
- per quanto attiene la strada d'accesso: per il diritto di proprietà della quota di 70/7488 in regime di comunione legale con
- 
- per quanto attiene il fabbricato: per il diritto di nuda proprietà della quota di 60/288 in regime di bene personale, per il diritto di proprietà della quota di 56/288 in regime di bene personale e per il diritto di proprietà della quota di 14/288 in regime di comunione legale con
- per quanto attiene la strada d'accesso: per il diritto di nuda proprietà della quota di 300/7488 in regime di bene personale, per il diritto di proprietà della quota di 70/7488 in regime di comunione legale e per il diritto di proprietà



della quota di 280/7488 in regime di bene personale;

-

- per quanto attiene il fabbricato: per il diritto di proprietà della quota di 7/288 in regime di separazione dei beni ;
- per quanto attiene la strada d'accesso: per il diritto di proprietà della quota di 35/7488 in regime di separazione dei beni.

Anteriormente i beni, ciascuno per le proprie quote di diritto, erano pervenuti ai sig. ri

-

avendoli acquisiti

- per successione in morte del sig.

giusta denuncia di successione registrata a Padova

il 08.07.1986 al n. 1269 vol. 22 ed ivi trascritta il 09.10.1987 ai nn.

24232/16593, nonché seguente denuncia integrativa registrata a Padova il 23.06.1995 al n. 1598 vol. 31 ed ivi trascritta il 30.11.2000 ai nn. 45971/28743;

- per successione in morte del sig.

e deceduta il 23.12.1994, giusta

dichiarazione di successione del 16.10.1995, registrata a Padova il 23.06.1995 al n. 1599 vol. 31 ed ivi trascritta il 31.03.1999 ai nn. 9731/6455;

Si sottolinea che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

-

avendoli acquisiti

- per successione in morte del sig.

giusta denuncia di successione registrata a

Padova il 08.07.1986 al n. 1269 vol. 22 ed ivi trascritta il 09.10.1987 ai nn.

24232/16593, nonché seguente denuncia integrativa registrata a Padova il



23.06.1995 al n. 1598 vol. 31 ed ivi trascritta il 30.11.2000 ai nn. 45971/28743;

- per successione in morte del sig.

giusta

dichiarazione di successione del 16.10.1995, registrata a Padova il 23.06.1995 al n. 1599 vol. 31 ed ivi trascritta il 31.03.1999 ai nn. 9731/6455;

- con Atto di donazione di nuda proprietà e cessione quote di immobiliari n. 41778 di rep. del 09.06.1997 a rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova, ivi registrato il 24.06.1997 al n. 6106 S. 1V Atti Pubblici ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.07.1997 ai nn. 18308/12804 - 18309/12805;

- per successione in morte della sig.ra

giusta denuncia di

successione registrata a Padova il 24.02.1999 al n. 458 vol.35 ed ivi trascritta il 10.12.2001 ai nn. 49445/33189.

Si sottolinea che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

- avendoli acquisiti con Atto di donazione di nuda proprietà e cessione quote di immobiliari n. 41778 di rep. del 09.06.1997 a rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova, ivi registrato il 24.06.1997 al n. 6106 S. 1V Atti Pubblici ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.07.1997 ai nn. 18308/12804 - 18309/12805.

- avendoli acquisiti

- per successione in morte del sig.

giusta denuncia di successione registrata a

Padova il 08.07.1986 al n. 1269 vol. 22 ed ivi trascritta il 09.10.1987 ai nn. 24232/16593, nonché seguente denuncia integrativa registrata a Padova il 23.06.1995 al n. 1598 vol. 31 ed ivi trascritta il 30.11.2000 ai nn. 45971/28743;



- per successione in morte del sig.

giusta dichiarazione

di successione del 16.10.1995, registrata a Padova il 23.06.1995 al

n. 1599 vol. 31 ed ivi trascritta il 31.03.1999 ai nn. 9731/6455;

- con Atto di donazione di nuda proprietà e cessione quote di immobiliari n. 41778 di rep. del 09.06.1997 a rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova, ivi registrato il 24.06.1997 al n. 6106 S. 1V Atti Pubblici ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.07.1997 ai nn. 18308/12804 - 18309/12805;

Si sottolinea che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

- avendoli acquisiti per successione della sig.ra

giusta denuncia di successione registrata a Padova il 24.02.1999 al n. 458

vol.35 ed ivi trascritta il 10.12.2001 ai nn. 49445/33189.

Si sottolinea che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di

## **11.SERVITÙ e VINCOLI**

Obblighi e limitazioni derivanti dalla **servitù**, costituita con atto n. 3422 di rep. del 31.03.1952 a rogito notaio G. Meneghini di Monselice, ivi debitamente registrato il 15.04.1952 al n. 935 vol. 54 e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 07.04.1952 ai nn. 2474/2210.

## **12.FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenchi delle formalità aggiornati



al 21.09.2020: all. nn. 19-20-21):

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn 46247 R.G. e 29580 R.P. del 21.11.2019**

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 18.07.2019 rep.  
n. 3825/2019 Atti Giudiziari;

beni colpiti: **Unità negoziale n. 1:**  
Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:  
mapp. 174, sub 5, Natura A/2;  
mapp. 174, sub 6, Natura C/6;  
mapp. 174, sub 7, Natura C/O;

diritto: piena proprietà;  
**Unità negoziale n. 2:**  
Catasto Terreni, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:  
mapp. 128, Natura T;

diritto: proprietà per la quota di 480/7488.

IN MERITO, si evidenzia che la suddetta trascrizione è stata accettata con riserva poiché (per quanto ivi riportato), l'avvenuta notificazione dell'atto di pignoramento risultava provata solo nei confronti di due ingiunti, mentre per il terzo, residente in Gran Bretagna, veniva allegata solo una stampata effettuata dal sito di Poste Italiane comprovante che la raccomandata contenente il titolo era stata "consegnata".



In ossequio a quanto stabilito dalla Suprema Corte di cassazione *“in materia di notificazione di atti per via postale è la cartolina di ritorno che può attestare che l’atto sia effettivamente pervenuto nella sfera di conoscibilità del destinatario, con la conseguente prova “dell’avvenuto perfezionamento del procedimento notificatorio e, dunque, dell’intervenuta instaurazione del contraddittorio”*

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 49929 R.G. e 11738 R.P. del 17.11.2003**

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30.10.2003 n. 52949/13680 di rep. a rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova per la somma di € 132.000,00 e la durata di anni 25.

somma iscritta: complessivamente € 264.000,00

beni colpiti: **Unità negoziale n. 1:**

Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:

mapp. 174, sub 5, Natura A/2;

mapp. 174, sub 6, Natura C/6;

mapp. 174, sub 7, Natura C/O;

diritto: piena proprietà;

**Unità negoziale n. 2:**

Catasto Terreni, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:

mapp. 128, Natura T;



diritto: proprietà per la quota di 480/7488.

**nn. 3452 R.G. e 647 R.P. del 28.01.2010**

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/1973 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 del 26.01.2010 n. 101703/77 di rep., per la somma di € 18.778,41;

somma iscritta: complessivamente € 37.556,82

beni colpiti: **Unità negoziale n. 1:**

Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:

mapp. 965, sub 5, Natura A/2;

mapp. 965, sub 6, Natura C/6;;

diritto: proprietà per la quota di 1/3.

**Unità negoziale n. 2:**

Catasto Terreni, Comune di Cadoneghe, Fg. 14:

mapp. 128, Natura T;

diritto: proprietà per la quota di 5/78.

**13. STIMA DEL LOTTO**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato



architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- il fabbricato con l'area pertinente (porzione A): valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- la strada d'accesso (porzione B): valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verranno infine detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa, nonché applicata la riduzione del valore "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella narrativa che precede.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona alla data della perizia per i beni a destinazione residenziale oscillano nel range di 500,00 - 1.000,00 euro/mq; in merito alle quali si sono fatte tuttavia ulteriori considerazioni relativamente alle qualità specifiche dell'immobile, poiché i valori unitari si riferiscono ad immobili



in normale stato conservativo.

Applicati al caso di specie si è quindi ritenuto opportuno applicare una riduzione del 50%.

**La superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

**PORZIONE A**

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	63,80 x 1,00 =	mq	63,80
- garage p. terra:	mq	25,00 x 0,50 =	mq	12,50
- abitazione p. primo:	mq	90,00 x 1,00 =	mq	90,00
- poggiolo p. primo:	mq	1,90 x 0,25 =	mq	0,47
- cortile nord:	mq	33,00 x 0,10 =	mq	3,30
- scoperto esclusivo:	mq	48,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>4,80</u>
		sommano	mq	174,87

Valore del fabbricato : € 50.000,00.

(diconsi Euro cinquantamilavirgolazero).

VALORE DELLA PORZIONE A : determinato da quello del fabbricato al quale si sottraggono le spese per la regolarizzazione amministrativa, quantificate in € 6.000,00 nonchè la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del



*bene venduto*" (10% circa).

$[(€ 50.000,00 - 6.000,00) - 10\%] = € 39.600,00.$

**(diconsi Euro trentanovemilaseicentocentovirgolazero).**

### PORZIONE B

Superficie catastale: mq 104;

Valutazione unitaria: 8,50 €/mq.

VALORE DELL'INTERO:  $mq 104 \times € 8,50 = € 884,00.$

(diconsi Euro ottocentottantaquattrovirgolazero).

VALORE DELLA PORZIONE B =  $€ 884,00 \times 1440/7488 = € 170,00.$

(diconsi Euro centosettavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Il valore del lotto è determinato dalla somma tra il valore della porzione A con quello della porzione B.

**STIMA DEL LOTTO:** € 39.600,00 + € 170,00 = € 39.770,00.

Arrotondabili ad € 40.000,00.

**(diconsi Euro quarantamilavirgolazero)**

\* \* \* \* \*

Due Carrare, li 24.09.2020

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-



**15. ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Estratto di mappa;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n.10 Permesso di costruzione prot. 2269 del 16.07.1952;
- Allegato n.11 Autorizzazione di abitabilità di casa n. 26/1952 del 20.05.1953;
- Allegato n.12 Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 29 del 01.04.1960;
- Allegato n.13 Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 117/1966 del 29.11.1966;
- Allegato n.14 Concessione edilizia in sanatoria n. 8/C/109 del 15.01.1988;
- Allegato n.15 D.I.A. Prot. n. 24384 del 05.09.2003;
- Allegato n.16 Stralcio tavola P.I.;
- Allegato n.17 Stralcio N.T.O.;
- Allegato n.18 Atto di provenienza;
- Allegato n.19 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.20 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.21 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.

\* \* \* \* \*

