

**Arch. Maria Toninello**

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

(maria.toninello@virgilio.it)

(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA TELEMATICAMENTE il 9.03.2022

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
G. E. Dott.ssa MANUELA ELBURGO

**PROCEDURA N. R. G. 348/2021 ESECUZIONI**  
**INTESA SAN PAOLO SPA**  
contro



**PREMESSA**

Il pignoramento colpisce il bene immobile in piena proprietà dell' esecutata per la quota di 1/1 ( bene personale ).

Appartamento situato al primo piano di un edificio residenziale di tre unità senza garage, costituito da 5 vani catastali, e piccola area esclusiva a ridosso del vano scala.

Il bene comprensivo delle parti comuni come da Art 1117 C.C. è ubicato nel Comune di Cittadella ( PD ) in Via Battistei n. 57 e così catastalmente censito :

Catasto dei Fabbricati

Sez. Urbana Fg. 15 mapp. 96 sub 11 piani T-1

l'edificio di tre unità residenziali e annessi garage è eretto su  
Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 15 Mapp.96 di mq. 581

Il compendio è valutato come LOTTO UNICO.

**VALORE TOTALE STIMATO : 66.600,00 ( sessantaseimilaseicento ) euro**



# RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **16.12.2021**, **G. E. Dott.ssa Manuela Elburgo**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e dati del PRG/ PI presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella ( Padova ), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato dell'immobile pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

## 1 / Corrispondenza degli elementi identificativi

IL NUMERO CIVICO dell'immobile è il 57 ( nei documenti è indicato il 53 che corrisponde ad un unità dello stesso stabile ma situata sul fronte strada ).

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare datato 23 luglio 2021, si sottopone a esecuzione forzata per la quota di 1/1 la piena proprietà del bene personale :

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cittadella via Battistei n. 53

Foglio 15 particella 96 sub 11 Cat. A/3, vani 5 Rendita 451,90 euro

Mancano le indicazioni della classe e i dati delle superfici .

Mancano anche le indicazioni dell' ENTE URBANO.

**Il bene è identificato inequivocabilmente.**

Nell' **istanza di vendita** depositata il 29 luglio 2021, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Nella Nota di Trascrizione n. 8 del 6.10.2021 richiedente Avv. Luca Filipponi, i dati catastali riportati sono corrispondenti.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo non sono coincidenti.

Nella Nota di trascrizione n. 8 del 6.10.2021 i beni descritti coincidono con gli attuali elementi identificativi catastali.

## 2 / Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, senza l' accesso all'interno dell'immobile, è stato effettuato il 23.02.2022.



Un secondo sopralluogo all'interno dell'immobile, alla presenza della proprietà, è stato effettuato il 5 marzo 2022, nel corso del quale è emerso quanto segue :

- l'immobile è occupato dall'esecutata ;
- ci sono difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e il progetto concessionato in relazione al cambiamento in pianta, dove l'antibagno previsto non è stato realizzato ;
- l'altezza interna è di 2,75, anziché 2,85 come invece indicato nel progetto e nella planimetria catastale ;
- il numero civico dell'immobile è il 57 ( nei documenti è indicato il 53 ).

### **3 / Descrizione**

Vedi allegata Documentazione fotografica.

L'appartamento al primo piano è inserito su un edificio di tre unità abitative autonome e contigue, sviluppato su due piani fuori terra di cubatura totale pari a mc. 1.280, con area circostante recintata di circa mq. 500, suddivisa in più proprietà, con parte comune, mappale 96 sub 8, a tutti i subalterni ( All. 3 ).

Il complesso è composto da due corpi di fabbrica di cui una parte residenziale prospiciente via Battistei e l'altra parte di un solo piano ubicata all'interno del lotto costituita da una costruzione che contiene due garage.

La costruzione originaria è antecedente il 1967 come da Nulla Osta autorizzativo per la costruzione di un fabbricato del 1963 ( All. 11 ) e relativa Abitabilità del 1964 ( all. 12 ) ed è stata ristrutturata con Concessione Edilizia del 1988 e variante del 1989 con l'ottenimento dell'Abitabilità nel 1995 ( All. 13 ).

Nelle Concessioni sopra elencate. si fa riferimento a tre unità abitative ( una a due piani sul fronte strada e due uguali e sovrapposte situate al piano terra e primo nel lato ovest ) e tre garage, ma di fatto ne sono stati realizzati due ( cfr. Foto ).

Si accede al primo piano attraverso l'entrata, comune all'appartamento sottostante al piano terra, attraverso una scala a due rampe ( cfr. Foto ).

Il lotto sul quale insiste l'edificio, di forma regolare ha una superficie catastale di mq. 581 suddivisi in aree esclusive ai vari subalterni del mapp. 96 ma di fatto l'area circostante i due edifici non ha delimitazioni ( All. 3 ).

In particolare l'appartamento oggetto del presente procedimento, ha una piccola porzione di area esterna esclusiva a ridosso del vano scala nel lato ovest del lotto ( evidenziata in giallo nell'All. 3 )

Totale sup. commerciale circa mq. 110 ( All. 6 – 7 – 8 )

Piano Terra H. 2,20

Ingresso e vano scala sup. utile mq. 12,96.

Primo piano H. 2,75

Scala e pianerottolo,

ingresso – soggiorno mq. 26,44,

cucina mq. 13,73,



corridoio di distribuzione mq. 7,87,  
camera a nord mq. 19,35,  
camera a sud mq. 18,68,  
bagno circa mq. 6,00.

NOTA : il bagno è stato realizzato fino a filo corridoio ( che prosegue per tutta lunghezza della casa ), senza la realizzazione dell'antibagno, previsto sia nel progetto autorizzato ( All. 6 ) che nella planimetria catastale ( All. 2 ).

Per la regolarizzazione della variazione è necessario inoltrare una CILA presso il SUE del Comune di Cittadella con il relativo costo del professionista e il pagamento della sanzione corrispettiva che dovrebbe attestarsi a 516,00 euro ( di solito si applica il minimo vista la scarsa entità della variazione ) per le opere in difformità effettuate all'interno dell'abitazione Art. 36 del DPR 380/2001.

Costo totale forfettario della regolarizzazione 1.500,00 euro.

#### MATERIALI :

Struttura in mattoni pieni e bimattoni.

Solai in laterocemento.

Tetto a falde.

Lattoneria in lamiera zincata con pluviali a vista a sezione circolare.

Serramenti esterni costituiti da avvolgibili in materiale plastificato con cassonetti.

Pilastrini in mattoni faccia a vista all'ingresso carraio, munito di cancello in ferro.

#### APPARTAMENTO

Portoncino d'ingresso comune in legno con sovrastante pensilina in ferro-vetro.

Scala piastrellata con corrimano in legno.

Portoncino d'ingresso, non blindato, in legno.

Serramenti interni in legno con vetro semplice.

Pavimenti in piastrelle tipo cotto in zona giorno.

Listoncini di legno laminato nelle camere da letto.

Piastrelle a pavimento e alle pareti di colore chiaro nel bagno.

Bagno con vasca finestrato.

#### IMPIANTI

L' impianto di riscaldamento è autonomo.

La caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda ed è posizionata in un piccolo vano al piano terra della scala in comune ( cfr. Foto ).

Per riscaldarsi viene utilizzata una stufa a legna posizionata nel soggiorno.

L'impianto elettrico non è a norma.

NOTA : la caldaia, funzionante, negli ultimi anni, a quanto dichiarato dall'esecutata, non è stata revisionata.

#### **4 / Stato di manutenzione**

L' edificio nel suo insieme avrebbe bisogno di manutenzione esternamente, soprattutto nella pareti esposte a est verso via Battistei, e a nord ( cfr. Foto ).

Nello specifico l'appartamento, anche in considerazione della vetustà, è in buono stato.

La cucina necessita di una bonifica per l'eliminazione della muffa soprattutto nella parte alta delle pareti.



## **5 / Risultanze catastali**

Visura del 17.01.2022 PD0216735 ( All. 4 )

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cittadella Via Battistei n. 53

- Sez. Urbana Fg. 15 Mapp. 96 sub 11 Cat. A/3 Classe 2 Cons. 5 vani  
superficie catastale mq. 110 tot. escluse aree scoperte mq. 107

Rendita euro 451,90 piano T - 1

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 15 Mapp. 96 di mq. 581.

INTESTAZIONE

Quota 1/1 piena proprietà bene personale

## **6 / Variazioni catastali**

Catasto Fabbricati

Comune di Padova Fg. 15 Mapp. 96 sub 11 ( All 4 )

Unità immobiliare dal 14.07.2015

Variazione identificativo per ALLINEAMENTO MAPPE

Cancellazione Sezione n. 80/2015 ( ex Foglio B/5 )

Unità immobiliare dal 9.11.2015

Sup. di impianto pubblicata il 9.11.2015

Presentazione della planimetria il 16.02.2005 prot. n. PD0035383

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 17.12.2015

Compravendita Atto del 25.02.2005 Notaio Lino Gallo di Cittadella Rep. n. 82634  
trascriz. n. 1688.1/2005 Reparto PI Bassano del Grappa in atti dal 7.03.2005  
Sez. Urb. B Fg. 5 Particella 96 sub 11

Il 16.02.2005 l'immobile Sez. Urb. B Fg. 5 Particella 96 sub 11 è stato originato dai  
precedenti subalterni 1,2,3,4,5 e 6 del mapp. 96 del foglio 5 : VARIAZIONE DIVISIONE  
AREA SCOPERTA n. 2696.1/2005.

Il 2.09.1991 c'è stata la VARIAZIONE DI FRAZIONAMENTO - AMPLIAMENTO n.  
6596.1/1991.

Gli immobili sono stati costruiti sul terreno C. T. Fg. 15 Mapp. 96 di mq. 581  
TIPO MAPPALE n. 2801.518/1986 del 24.09.1997.

## **7 / Concessioni Edilizie**

**Edificio originario antecedente il 1 settembre 1967.**

**Concessione Edilizia n. 5 Prot. 14205 ( prat. edil. N. 95/P/1987 ) del 12 gennaio 1988**



Domanda presentata il 8 agosto 1987 dal sig. \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale e costruzione di tre garages in via Battistei su terreno così catastalmente censito  
Comune di Cittadella sez. U fg. 15 mapp. 96 – 169 ( All. 9 ).

**Concessione Edilizia n. 355 ( prat. edil. n. 87/90951 ) del 11 settembre 1989**

Domanda presentata il 8 agosto 1987 dal sig. \_\_\_\_\_ per eseguire lavori in  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO  
RESIDENZIALE E COSTRUZIONE DI N. 3 GARAGES in via Battistei su terreno così  
catastalmente censito  
Comune di Cittadella sez. U fg. 15 mapp. 96 – 169 ( All. 10 ).

**Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 12 novembre 1963**

Domanda presentata il 1 marzo 1976 dai sig.ri \_\_\_\_\_ per l'autorizzazione a  
costruire un fabbricato in via nel Comune di Cittadella, catasto foglio V°, mappale 24/b in  
località Battistei via Battistei ( All. 11 )

**8 / Agibilità**

Permesso per Abitabilità del 5 aprile 1995 Pratica Edilizia n. 87/90950 prot. 14746  
( All. 13 ) a seguito della domanda presentata da \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione  
dell'edificio sito in via Battistei n. 53 comune di Cittadella mapp. n. 96 del foglio 15 sez. U  
in conformità al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 5 rilasciata in data 12.01.1988  
e n. 355 dell'11.09.1989.

Il permesso è relativo a due unità residenziali su 3 ( incluso il mapp. 96 sub 11 oggetto  
della procedura ).

**9 / Provenienza**

**Compravendita** Atto Notaio Lino Gallo di Cittadella ( Padova ) del 25.02.2005 Rep. n.  
82634 registrato presso Bassano del Grappa il 4.03.2005 ai nn. 2512/1688 ( All. 17 )  
con il quale  
coniugata in regime di comunione legale  
Acquista come bene personale da

I sotto precisati enti immobiliari facenti parte del fabbricato di abitazione e del terreno  
coperto e scoperto pertinenziale esteso are 10 e centiare 71 siti in

Comune di Cittadella, località Battistei fra confini a nord \_\_\_\_\_ a est via  
Battistei, a sud \_\_\_\_\_ a ovest \_\_\_\_\_ e precisamente : Comune di Cittadella  
per la piena proprietà l'appartamento al piano primo sul lato ovest e il cortile esclusivo  
confinante a nord e ovest con il vano scala comune così censuariamente descritti :  
Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 5 mapp. 96 sub 11 via Battistei n. 53.

Per la quota di proprietà di 1/2 una metà :

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 5 Partita A mapp. 96 sub 2 via Battistei p. T-1 bene non  
censibile.

Per la quota di proprietà di 1/3 un terzo

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 5 Partita A mapp. 96 sub 8 via Battistei p. T bene non  
censibile, cortile comune all'unità compravenduta e ai mapp. n.ri 96 sub 9, 10,12, 13 e 14.

Per la quota di proprietà di 1/3 un terzo



le fondazioni, i muri perimetrali e portanti, il tetto, l'area coperta e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.”.

IN PRECEDENZA

**Divisione** Atto Notaio Lino Gallo di Cittadella ( Padova ) autenticato in data 11.12.1973  
Rep. n. 5770 trascritto il 5.01.1974 ai nn. 120/104

### **10 / Confini e ubicazione**

Comune di Cittadella Via Battistei in località Laghi a circa 6 km dal centro.

Confini del Lotto mapp. 96 ( All. 1 ) :

A nord con mapp.li 168 a est con strada di accesso, a sud con mapp. 60 e a ovest con mapp. 169.

Confini dell'Appartamento 96 sub 11 ( All. 3 ) :

appartamento al piano primo confinante a nord con vano scale sub 2, a ovest ed a est con prospetto su scoperto e a sud con unità simile sub 9.

### **11 / Occupazione**

L'appartamento è occupato dall'esecutata.

### **12 / Indagine Urbanistica**

COMUNE DI CITTADELLA  
Piano Regolatore Generale

L'area ricadente in Catasto Terreni  
SEZ. UNICA FOGLIO 5 MAPPALE 96  
ha la seguente destinazione urbanistica :

PIANO DEGLI INTERVENTI  
ZONA RESIDENZIALE NEI NUCLEI RURALI C/3  
Normata dall' Art. 106 N.T.A. ( All. 14 )

Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio rurale sono quasi completamente edificati con prevalente tipologia unifamiliare.

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria I F max = 1,20 mc/mq. con massimo di mc. 800 per ogni lotto con sup. minima di mq. 600 ;  
Distacchi da strade e confini m. 5 ;  
Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili ;  
H max non superiore a 8,50 metri.

Il CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA sarà prodotto qualora richiesto.

### **13 / Caratteristiche Energetiche dell'edificio**

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

E' opinione della scrivente in base alla propria esperienza come certificatore iscritto negli elenchi della Regione Veneto, che l'immobile residenziale in oggetto, considerate le sue peculiarità e nello stato attuale, si possa classificare in EDIFICIO IN CLASSE G.







Capitale 62.000,00 euro Totale 124,000,00 durata 20 anni  
Per la quota di proprietà 1/1  
Immobile in Comune di Cittadella via Battistei n. 53  
Catasto Fabbricati  
Sez. Urbana B Foglio 5 Particella 96 sub 11 Natura A3 Cons. 5 vani Piano T-1

**Pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PD in data **6 ottobre 2021** ai nn. RG 10273 RP 7266  
Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova Rep. 3627/2021 del 23.08.2021  
a favore di  
INTESA SAN PAOLO SPA sede Torino CF : 00799960158  
Contro  
Colpisce i beni in oggetto per la quota di 1/1.

### **16 / Valore commerciale**

VETUSTA' , edificio residenziale ristrutturato nel 1995 ;  
UBICAZIONE , in località Battistei a Cittadella ( Padova ) ;  
ORIENTAMENTO , esposizione a nord/sud entrata a ovest ;  
TIPOLOGIA , appartamento al primo piano ;  
FINITURE , risalenti alla ristrutturazione con successivi interventi ;  
MANUTENZIONE, interna dell' appartamento buona in relazione alla vetustà ;  
URBANISTICA , zona Residenziale C/3 ;  
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;  
OCCUPAZIONE , occupato dall'esecutata.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ubicazione fuori dai borghi e dal centro cittadino ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un indagine presso le agenzie di zona, in questo caso Cittadella, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie abitative con caratteristiche simili.  
In particolare ho avuto il riscontro del prezzo con il quale Tecnocasa ha da poco venduto l'appartamento sottostante ( gemello ) a quello oggetto del presente procedimento.

Per il valore base si prendono in considerazione nelle Tabelle OMI i valori medi di zona riferiti alle abitazioni di tipo economico, primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, per civili abitazioni con stato conservativo normale, zona Laghi  
Pari a 825,00 ( min. 700,00 - 950,00 max ) euro/mq.  
pertanto :  
**VALORE BASE : 825,00 euro/mq.**  
sup. commerciale circa mq. 110 x 825,00 euro/mq. = 90.750,00



## **17 / Adeguamenti e correzioni**

Adeguamento per	
*VETUSTA' (tenendo conto dei lavori interni eseguiti)	- 10 %
STATO CONSERVATIVO dell'edificio	- 0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	0 %
UBICAZIONE	0 %
**ASSENZA DI GARANZIA	- 15%
<b>Totale adeguamenti</b>	<b>- 25 %</b>

\*\* La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

\* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

1 per cento per i successivi quindici anni etc.

$$90.750,00 - 22.687,50 ( - 25 \% ) = 68.062,50$$

A detrarre

Costo forfettario per la regolarizzazione delle difformità interne 1.500,00 euro.

$$68.062,50 - 1.500,00 = 66.562,50$$

Arrotondando a 66.600,00 euro

**VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA**

**66.600,00 ( sessantaseimilaseicento ) euro**

9 marzo 2022

Arch. Maria Toninello

