

DAVIDE RAVAROTT

via XXV aprile, n. 13 – 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot @tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 347/2022

(prossima udienza: 07.05.2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 07.10.2022 rep. n. 5554 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 02.12.2022
ai nn. 49640/33479.

ALLA PRESENTE PROCEDURA È RIUNITA LA

ESECUZIONE IMMOBILIRE N. 301/2023

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORI:

-

-

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 27.09.2023 rep. n. 5421 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 20.10.2023
ai nn. 38703/27450.

* * * * *

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA	5
4. PREMESSA	6
5. INDAGINI SVOLTE	8
6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO	9
6.1. DIRITTO VENDUTO	9
6.2. DITTA INTESTATA	9
6.3. UBICAZIONE	9
6.4. QUALITÀ	9
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE	9
6.6. CONFINI	10
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	11
6.8. OCCUPAZIONE	14



7. REGOLARITÀ EDILIZIA	14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
9. PROVENIENZA.....	15
10. VINCOLI E SERVITÙ.....	16
11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	17
11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	20
12. STIMA DEL LOTTO.....	22
13. ELENCO ALLEGATI	30

* * * * *

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, già Esperto nominato nella E.I. 347/2022, dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi, a seguito della riunione con la E.I. 301/2023 con provvedimento del 22.11.2023, veniva incaricato di predisporre aggiornamento/integrazione della perizia che tenga conto anche dei beni di cui al pignoramento riunito.

All'Esperto veniva 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 all'espletamento dell'incarico.

* * * * *



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

SECONDO LA E.I. 347/2022

.. omissis.. "E' quindi intenzione di di procedere esecutivamente sui
beni di proprietà del sig.

precisamente sui seguenti immobili censiti avanti la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Padova:

- 1) quota di 1/2 di piena proprietà nel Comune di ALBIGNASEGO (PD)
NCEU fg. 17 part. 907 sub. 2 cat. C/6 mq. 16 piano T – Via Paganini snc
NCEU fg. 17 part. 907 sub. 3 cat. A/2 vani 9 piano S1-T-1 – Via Paganini snc
NCEU fg. 17 part. 907 sub. 1 (cortile e spazi di manovra ai subb. 2-3)
NCEU fg. 17 part. 907 sub. 10 quale bcnc (cortile ai subb. 2-3-5-6-8-9)"..omissis..

* * * * *

SECONDO LA E.I. 301/2023

a mezzo della sottoscritta

procuratrice

d i c h i a r a

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili qui di
seguito descritti **di piena proprietà per la quota indivisa di ½ cadauno del sig. _**

e della sig.ra con rispettive

ragioni, accessioni e pertinenze, e precisamente:

N.C.E.U. – COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD) – FG. 17

mapp. 907 sub 3 – Via Nicolò Paganini – cat. A/2 – p. S1-T-1 – v. 9;



mapp. 907 sub 2 – Via Nicolò Paganini – cat. C/6 – p. T – mq. 16;

con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.”

* * * * *

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

IN MERITO ALLA E.I. 347/2022:

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che erroneamente il pignoramento colpisce anche la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, comune di Albignasego, Fg. 17, mapp. 907 sub. 10, B.C.N.C. ai subb. 2, 3, 5, 6, 8, 9. Tale unità immobiliare è costituita da un bene comune non censibile (cortile), comune anche ad altre unità immobiliari all'interno del fabbricato comprendente il compendio pignorato che, essendo di fatto una parte comune, appartiene al debitore in quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Tutti gli altri dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **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 e l'istanza di vendita;
- **sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso in quanto, contrariamente a quanto indicato nel pignoramento, è stata correttamente trascritta la suddetta unità immobiliare (mapp. 907 sub. 10),



identificandola come unità negoziale a parte senza l'attribuzione di una quota di diritto specifica.

IN MERITO ALLA E.I. 301/2023:

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **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

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:



1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

* * * * *

I beni oggetto di accertamento sono stati già recentemente analizzati e stimati all'interno della procedura esecutiva E.I. n. 347/2022 R.G.. Con il presente elaborato peritale pertanto, in considerazione del breve tempo trascorso dal deposito del precedente, si aggiorneranno la parti nel frattempo variate, mentre quelle invariate verranno riprodotte integralmente.

Il presente elaborato peritale sostituirà il precedente datato 19.05.2023.

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Albignasego (PD), via Niccolò Paganini n. 22.

Trattasi della **piena proprietà** di una porzione di trifamiliare da cielo a terra, sviluppata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di garage e pertinente



scoperto esclusivo su tre lati.

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

* * * * *

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle 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;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché sulla destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in



allegato alla presente relazione n. 8 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
 ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena Proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

-

-

6.3. UBICAZIONE

Comune di Albignasego (PD), località Lion, via Nicolò Paganini n. 22 [clicca qui](#).

6.4. QUALITÀ

Porzione da cielo a terra di trifamiliare, sviluppata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di garage e pertinente scoperto esclusivo su tre lati.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Albignasego, Fg. 17:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
907	2	via N. Paganini n. snc P. T	C/6	2	16 m ²	19 m ²	€ 42,14
907	3	via N. Paganini n. snc P. S1-T-1	A/2	3	9 vani	259 m ²	€ 1.115,55
907	1	via N. Paganini n. snc P. T	-	-	cortile	B.C.N.C.	ai subb. 2-3

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



immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5);

appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Albignasego, Fg. 17, mapp. 907 di are 08.75, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- l'area coperta e scoperta;
- l'accesso comune identificato al Catasto Fabbricati con il mapp. 907, sub. 10 stesso Comune e Foglio, B.C.N.C. ai sub 2-3-5-6-8 e 9.

CON LA PRECISAZIONE CHE nel titolo di provenienza (Atto del 28.01.2009 n. 16192 di rep. a rogito notaio Riccardo Speranza di Padova, registrato a Padova 1 il 30.01.2009 al n. 1576 serie 1T e trascritto a Padova il 02.02.2009 ai nn. 3727/2099) *“il cortile individuato al C.F. stessi foglio e particella con il sub 10, bene comune non censibile ai subb 2-3-5-6-8-9, viene assegnata in uso esclusivo ai signori*

6.6. CONFINI

- **p. terra:** Nord: via Paganini; Est: recinzione perimetrale esterna; Sud: mapp. 907 sub. 7 (altra unità) e recinzione perimetrale esterna; Ovest: mapp. 907 sub. 7 – 9 – 6 – 5 e 4 (altre unità);
- **p. primo:** Nord, Est e Sud: affaccio su mapp. 907 sub 1 (scoperto esclusivo); Ovest: mapp. 907 sub. 9 e 6 (altre unità);



- **p. sottostrada:** Nord, Est e Sud: pareti perimetrali controterra; Ovest: mapp. 907 sub. 9 e 6 (altre unità).

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa. Trattasi di una porzione di edificio trifamiliare, sviluppato su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotato di garage e pertinente scoperto esclusivo, il tutto ubicato nel Comune di Albignasego, in località Lion, al civico n. 22 di via Nicolò Paganini, un'arteria di collegamento, posta a sud del centro della frazione comunale, inserita in un contesto periferico ove la continuità dei terreni coltivati è interrotta, solo in pochi casi, dalla presenza di qualche piccolo agglomerato edilizio o di edifici sparsi di prevalente tipologia residenziale.

Il fabbricato comprendente il presente lotto, di recente costruzione, eretto su un'area di forma regolare che segue il percorso dell'asse viario, caratterizzato dal corpo di fabbrica suddiviso verticalmente in tre unità anticipate dal giardino esclusivo, aventi circa le medesime caratteristiche dimensionali, è contraddistinto nell'alzato dall'incrocio delle falde di copertura, che assieme all'aggetto dei poggioli in mattoni e al rientrare di logge rompe il rigore compositivo dei prospetti. L'edificio eretto all'inizio del secolo corrente ne rispecchia la tipologia costruttiva con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in tegole; pluviali, grondaie e traverse in rame, rivestimenti esterni in parte con



intonaco in malta fine e tinteggiatura, poggiosi in mattoni faccia a vista (foto nn. 1-2). L'area di pertinenza di ciascuna unità, occupata dai cortili esclusivi alle singole abitazioni, nonchè pavimentata in corrispondenza dei camminamenti, risulta recintata da un muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 250,00 circa.

L'accesso all'unità abitativa (dotata di ingressi pedonale e carroio muniti di cancello telecomandato), avviene dalla pubblica via mediante l'esercizio di una servitù di passaggio esistente, gravante sull'adiacente appezzamento di terreno (mapp. 850) posto ad ovest del compendio, ove per i proprietari del fabbricato in oggetto, vi è inoltre il diritto di parcheggiare i propri automezzi all'interno degli appositi posti auto ivi individuati.

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

p. terra (altezza interna h. 270): portico d'ingresso di mq. 8,15 circa; ingresso, soggiorno (foto n. 3), cucina (foto n. 4), disimpegno con vano scale per il collegamento verticale, lavanderia, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 70,30 circa, più un ulteriore portico sul fronte sud di mq. 11,20 circa, nonché il garage di mq. 19,20 circa;

p. primo (altezza interna h. 270): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno, due camere (foto esemplificativa n. 5) ed un bagno (foto n. 6), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 62,70 circa; più un locale sottotetto non abitabile utilizzato come camera di mq. 35,00 circa (foto n. 7), nonché un terrazzo di mq. 10,00 circa;

p. sottostrada (altezza interna h. 240): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ampio locale cantina utilizzata come cucina (foto n. 8), disimpegno, due ripostigli ed un



bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 115,70 circa.

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

pavimenti: parquet (ingresso, soggiorno, disimpegno al piano terra, corridoio, camere e sottotetto al piano primo), ceramica (cucina, bagni, intero piano sottostrada e garage); klincher (terrazzo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato di colore bianco;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri anch'essi in legno di colore verde; portoncino d'ingresso di tipo blindato, basculante in lamiera preverniciata;

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotato di videocitofono e quadro elettrico salvavita;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano di tipo murale, posizionato nell'apposito vano incassato nella muratura esterna, trasmissione del calore mediante pannelli radianti a pavimento e all'interno dei bagni corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con tubazioni di acciaio zincato incassate nella muratura o sottopavimento, con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Il reparto notte risulta climatizzato.

I luoghi si sono presentati in buon stato manutentivo. È presente tuttavia una fessura esterna che, per quanto riferito, è stata causata qualche tempo fa da una scossa di terremoto. Non sembra in ogni caso esserci alcun problema strutturale in



corso.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto risulta occupato dai proprietari, sig.ri

7. REGOLARITÀ 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 ed 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 del Comune di Albignasego si è potuto accertare:

- che il fabbricato contenente il presente lotto risulta costruito con P.D.C n. 127 prot. 4473 del 16.10.2007 (cfr. all. n. 8), nonché D.I.A n. 2008d257 presentata il 28.10.2008 (cfr. all. n. 9);
- che per lo stesso successivamente è stata richiesta l'agibilità con prot. n. 39466 del 21.11.2008 (cfr. all. n. 10), regolarmente rilasciata con n. 933/2008 prot. 41858 del 12.12.2008 (cfr. all. n. 11);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, nonostante l'utilizzo improprio di alcuni locali (cantina al p. interrato trasformata in cucina, sottotetto praticabile non abitabile utilizzato come camera, ecc), non sono emerse discrepanze, quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Albignasego è dotato di Piano degli Interventi (cfr: stralcio tav. P.I all.



n. 12); secondo tale strumento urbanistico il lotto in oggetto, ricade in Z.T.O. "C1.1 RESIDENZIALI DI TIPO PERIURBANO DI COMPLETAMENTO; assoggettata principalmente alle prescrizioni urbanistiche dell'art. 8 delle relative N.T.A. (cfr: all. n. 13).

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.

9. PROVENIENZA

Da oltre il ventennio erano proprietari esclusivi dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato contenente il presente lotto, secondo l'originaria consistenza i sig. ri:

-

-

-

avendoli acquistati dalla sig.ra

con Atto di Compravendita n. 12136 di rep.
del 29.05.1981 a rogito notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova, ivi
trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 19.06.1981 ai nn. 11118/9403.



In seguito i sig.ri

(ciascuno per la propria quota di diritto) congiuntamente cedevano e trasferivano i beni con Atto di compravendita n. 288067 di rep. del 22.05.2003 a rogito notaio Paolo Speranza di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 11.06.2003 ai nn. 25629/16420 al sig.

Infine i beni costituenti il presente lotto sono stati trasferiti con Atto del 28.01.2009 n. 16192 di rep. a rogito notaio Riccardo Speranza di Padova, registrato a Padova 1 il 30.01.2009 al n. 1576 serie 1T e trascritto a Padova il 02.02.2009 ai nn. 3727/2099 (cfr: all. n. 14) ai sig.ri per la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$, sposati in regime di separazione dei beni (cfr. estratto di matrimonio: all. n. 15).

10. VINCOLI E SERVITÙ

Il lotto è gravato da:

Vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Albignasego (PD), costituito con atto n. 288068 di rep. del 22.05.2003 a rogito notaio Paolo Speranza di Padova, registrato a Padova 1 il 12.06.2003 al n. 1427 serie 1T, e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 17.06.2003 ai nn. 26655/17047.

Servitù di passaggio pedonale e carraio, a favore dell'area di sedime del fabbricato contenente il presente lotto (N.C.E.U. fg. 17 mapp. 907) ed a carico dell'area censita al N.C.E.U. fg. 17 col mapp. 850.

IN MERITO, si evidenzia che nell'atto di provenienza è inoltre precisato:

- *“che detta servitù consiste nel diritto di parcheggiare autoveicoli di proprietà dei*



condomini del fabbricato eretto sull'area censita con la particella 907 negli appositi spazi";

- che la manutenzione dell'area (particella 850), sarà a carico del suo proprietario e dei condomini del fabbricato eretto sull'area censita con la particella n. 907 che subentreranno nel contratto stipulato con l'Enel per quanto di loro competenza.

* * * * *

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 29.03.2024: all. nn. 16-17).

11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 33784 R.G. e 21789 R.P. del 29.08.2017

a favore:

a carico:

soggetto n. 1:

soggetto n. 2:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 26.07.2017 rep. n. 5713/2017 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

soggetto n. 1: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;



diritto: proprietà per la quota di ½.

soggetto n. 2: Comune di Cadoneghe, Catasto Fabbricati, Fg. 4:

mapp. 1702, sub. 12, nat. A/7;

mapp. 1702, sub. 13, nat. C/6;

diritto: piena proprietà.

nn. 37281 R.G. e 23618 R.P. del 28.09.2018

a favore:

soggetto n. 1:

soggetto n. 2:

a carico:

soggetto n. 1:

soggetto n. 2:

titolo: domanda di divisione giudiziale notificata il 04.07.2018 rep. n. 611/2017 del Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

diritto: piena proprietà.

nn. 49640 R.G. e 33479 R.P. del 02.12.2022

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.10.2022 rep. n. 5554



Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

mapp. 907, sub. 1, nat. CO;

diritto: proprietà per la quota di ½.

Unità Neg. 2: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 10, nat. CO;

diritto: Non indicato.

nn. 38703 R.G. e 27450 R.P. del 20.10.2023

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.09.2023 rep. n. 5421

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

diritto: piena proprietà.



11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 3728 R.G. e 614 R.P. del 02.02.2009**a favore:a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
28.01.2009 n. 16193/5464 di rep. a rogito notaio Riccardo Speranza
di Padova, per la somma di € 135.000,00 e la durata di anni 15;

somma iscritta: complessivamente € 243.000,00

beni colpiti: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

mapp. 907, sub. 1, nat. C/O;

diritto: piena proprietà.

nn. 44240 R.G. e 6594 R.P. del 31.12.2012a favore:a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
27.12.2012 n. 24586/11337 di rep. a rogito notaio Riccardo
Speranza di Padova, per la somma di € 107.000,00 e la durata di



anni 4 e mesi 10;

somma iscritta: complessivamente € 192.600,00

beni colpiti: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

mapp. 907, sub. 1, nat. C/O;

diritto: piena proprietà.

nn. 36721 R.G. e 6639 R.P. del 30.11.2015

a favore:

a carico:

soggetto n. 1:

soggetto n. 2:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 12.11.2015 n. 9741/2015 di rep. Tribunale di Padova, per la somma di € 75.804,10.

somma iscritta: complessivamente € 110.000,00

beni colpiti:

soggetto n. 1: Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, Fg. 17:

mapp. 907, sub. 3, nat. A/2;

mapp. 907, sub. 2, nat. C/6;

mapp. 907, sub. 1, nat. C/O;

diritto: proprietà per la quota di ½.



soggetto n. 2: Comune di Cadoneghe, Catasto Fabbricati, Fg. 4:

mapp. 1702, sub. 12, nat. A/7;

mapp. 1702, sub. 13, nat. C/6;

diritto: piena proprietà.

12. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo risultante verrà poi moltiplicato per la quota di diritto pignorata.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.



Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che “il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);



11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (tutti i beni comparabili sono unità residenziali in fabbricato condominiale o con più unità immobiliari).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

* * * * *

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad aggiornare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti nell'ultimo anno al Catasto Fabbricati del



Comune al foglio 17 (cfr. all. n. 18), non trovando tuttavia particolari compravendite relative ad immobili simili. Per tale motivo si ritiene pertanto (in virtù del breve tempo trascorso), di riutilizzare quelli individuate all'interno del precedente elaborato peritale (cfr. all. n. 19). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 20). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 17.10.2022, notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, repertorio 24259 (cfr. all. n. 21); gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 20;
2. compravendita del 30.11.2022, notaio Roberto Serra di Padova, repertorio 2264 (cfr. all. n. 22); gli immobili di compravendita corrispondono sempre al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 20;
3. compravendita del 01.03.2023, notaio Riccardo Speranza di Padova, repertorio 43534 (cfr. all. n. 23); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 20;
4. compravendita del 13.04.2023, notaio Valentina Ponzi di Maserà di Padova, repertorio 1736 (cfr. all. n. 24); gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 20;

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:



COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	V. Attianese	R. Serra	R. Speranza	V. Ponzi
repertorio	24.259	2.264	43.534	1.736
data atto	17.10.2022	30.11.2022	01.03.2023	13.04.2023
parti	privato/privato	Impresa/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Mascagni	via Sant'Andrea	via San Daniele n. 3	via San Marco n. 4
Foglio catastale	17	17	17	17
mappali	957	910	870	874
	2, 16	26, 51	13, 32	12,18
cat. catastale	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6
tipologia	Appartamento al p. primo con garage/ripostiglio al p. terra	Appartamento al p. secondo con garage al p. interrato	Appartamento al p. terra con annesso garage al p. interrato	Appartamento ai piani secondo e terzo con garage al p. terra
prezzo vendita	€ 150.000,00	€ 41.720,61	€ 128.000,00	€ 180.000,00
periodo di costruzione	P.d.C. del 2007, D.I.A. in variante del 2009 e 2010, agibilità del novembre 2010	P.d.C. del 2008, agibilità del settembre 2009	P.d.C. del 2006, D.I.A. in variante del 2007, agibilità del marzo 2008	P.d.C. del 2006, D.I.A. in variante del 2008, agibilità del novembre 2008
vetustà dalla costruzione (anni)	13	14	15	15
classe energetica	B	B	F	C
superficie omogeneizzata (mq)	91,00	114,00	75,50	126,00
incidenza €/mq	€ 1.648,35	€ 365,97	€ 1.695,36	€ 1.428,57

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. il comparabile n. 2 si riferisce ad una quota del bene ed il prezzo indicato in atto corrisponde alla quota parte residua del mutuo, pertanto non è attendibile e non verrà utilizzato ai fini della presente stima;
- b. tutte le unità immobiliari oggetto di comparabile risalgono al periodo di



- costruzione del fabbricato contenente il presente lotto;
- c. il valore unitario medio dichiarato dei tre comparabili utilizzati (€/mq omog.to) è pari ad € 1.600,00/mq circa;
- d. tutti gli immobili comparati, rispetto a quello trattato, si sviluppano su fabbricati condominiali ubicati in posizione più centrale;
- e. i comparabili hanno dimensioni inferiori rispetto al lotto in oggetto e sono ubicati in zona più centrale, pertanto si ritiene che l'importo unitario di stima debba essere inferiore rispetto alla media individuata.

* * * * *

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: 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 dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- portico d'ingresso e retrostante:	mq	19,35 x 0,35 =	mq	6,77
- abitazione p. terra:	mq	70,30 x 1,00 =	mq	70,30
- garage al p. terra:	mq	19,20 x 0,60 =	mq	11,52
- abitazione p. primo:	mq	62,70 x 1,00 =	mq	62,70



- locale prat. non agibile p. primo:	mq	35,00 x 0,80 =	mq	28,00
- terrazzo p. primo:	mq	10,00 x 0,25 =	mq	2,50
- abitazione p. sottostrada:	mq	115,70 x 0,70 =	mq	80,99
- scoperto esclusivo:	mq	250,00 x 0,05 =	<u>mq</u>	<u>12,50</u>
	sommano		mq	272,28

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto, ha dimensioni sensibilmente maggiori rispetto ai comparabili (maggiore appetibilità del bene);
- che è inserito in un contesto periferico, nelle vicinanze del centro paesano, accessibile da una strada abbastanza stretta (riduzione dell'appetibilità del bene).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 1.100,00/mq circa.

valore unitario massimo: € 1.650,00/mq circa.

VALORE DELL'INTERO: € 320.000,00.

(diconsi Euro trecentoventimilavirgolazero).

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 320.000,00 – 15% = € 272.000,00.

Arrotondabili ad **€ 270.000,00**.



DAVIDE RAVAROTT

(diconsi Euro duecentosettantamilavirgolazero).

* * * * * * * * * * * * * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, li 2 aprile 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



13. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 P.d.C. n. 127 del 16.10.2007;
- Allegato n. 9 D.I.A. in variante n. 36433 del 28.10.2008;
- Allegato n. 10 Richiesta di agibilità;
- Allegato n. 11 Certificato di agibilità;
- Allegato n. 12 Stralcio di P.I.;
- Allegato n. 13 Stralcio delle N.T.A. di P.I.;
- Allegato n. 14 Provenienza, Atto di Compravendita;
- Allegato n. 15 Estratto di matrimonio;
- Allegato n. 16 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: ;
- Allegato n. 17 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: ;
- Allegato n. 18 Comparabili: Ispezione Foglio Catastale 17 ultimo anno;
- Allegato n. 19 Comparabili: Ispezione Foglio Catastale 17 precedente elaborato;
- Allegato n. 20 Foglio catastale con evidenziati i fabbricati utilizzati come comparabili;
- Allegato n. 21 Comparabile n. 1: Atto notaio V. Attianese del 17.10.2022;
- Allegato n. 22 Comparabile n. 2: Atto notaio R. Serra del 30.11.2022;



Allegato n. 23 Comparabile n. 3: Atto notaio R. Speranza del 01.03.2023;

Allegato n. 24 Comparabile n. 4: Atto notaio V. Ponzi del 13.04.2023.

* * * * *

