

# TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 255/2021

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa EMANUELA ELBURGO**

ESPERTO DELL'UFFICIO: **Geom. ACHILLE SINATRA**

**PIGNORAMENTO** trascritto il 03/08/2021 ai nn. 4609/6520, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 2343/2021 del 20/05/2021



**COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI (PD)**

**POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE: N 45.633872 E 11.850185**

**LOTTO 1: via Michelangelo civ. 3**, abitazione al piano terra (mapp. 1508 sub. 3), box auto al piano terra (mapp. 1508 sub. 1) e quota proporzionale sulle parti condominiali;

**VALORE STIMATO LOTTO 1: € 102.000,00 (Euro centoduemila/00)**

**E. I. 255/2021** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1



## **PREMESSA**

- con provvedimento di nomina del 02/12/2021 il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 12/04/2022, alle ore 09:00.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di San Martino di Lupari, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente e il Perito ha potuto ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. Non essendo stato rinvenuto nel fascicolo il titolo di provenienza, lo stesso è stato reperito e allegato alla presente C.T.U.

## **BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *“intende sottoporre ad esecuzione forzata il diritto di proprietà piena ed esclusiva del debitore degli immobili siti in San Martino di Lupari (PD); precisa che dette unità sono attualmente censite al Catasto Fabbri-  
cati del Comune di San Martino di Lupari (PD) al Foglio 23*



- particella 1506 sub 2 – graffata sub 3 – sita in via La Marmora cat. A/5 classe 1 vani 3 rendita € 100,71 in regime di comunione legale;

- particella 1508 sub 3 in via Michelangelo n. 3 cat. A/2 classe 1 vani 5,5 rendita € 411,87;

- particella 1508 sub 1 in via Michelangelo n. 1 cat. C/2 classe 3 di 25 mq rendita € 49,06.

I dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalle visure catastali in quanto la particella 1506 subb. 2-3 graffati e stata soppressa e sono stati costituiti i 3 nuovi subalterni, particella 1506 su 4, particella 1506 sub 5 e particella 1506 sub 6.

### **CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in un 2 lotti e più precisamente:

#### **LOTTO 1 - Comune di San Martino di Lupari**

**Via Michelangelo civ. 3**, abitazione al piano terra e 1 sottostrada (mapp. 1508 sub. 3), box auto al piano T (mapp. 1508 sub. 1) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

#### **LOTTO 1 - DIRITTO VENDUTO**



Il compendio è intestato per la piena proprietà ad

### **LOTTO 1 - UBICAZIONE**

Comune di San martino di Lupari (PD), via Michelangelo civ. 3.

### **LOTTO 1 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE**

abitazione al piano terra e 1 sottostrada (mapp. 1508 sub. 3), box auto al piano T (mapp. 1508 sub. 1) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione vicina al centro cittadino, permette di usufruire dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

**Ubicazione:** gli immobili oggetto del presente lotto (foto da 1 a 13) sono situati in zona semicentrale del Comune di San Martino di Lupari (PD), al civico 3 di via Michelangelo. Gli ingressi pedonale e carraio sono situati in posizione laterale rispetto la via sopraccitata.

#### **Descrizione dello stato dei luoghi:**

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 11920 e in seguito ristrutturato ed ampliato.. Esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pareti tinteggiate e intonacate al civile. Le recinzioni, sono costruite in parte con muretta in c.a. e sovrastante struttura metallica e nel fronte nord con manufatti prefabbricati. I camminamenti sono in battuto di cemento, mentre gli spazi di manovra in





- pareti intonacate e tinteggiate;

- pavimento in piastrelle di ceramica;

### **Box auto**

- basculante in metallo;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- pavimento in piastrelle di ceramica.

Nell'unità immobiliare è presente per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria un impianto di tipo autonomo con caldaia a gas metano, mentre per il raffrescamento estivo l'appartamento risulta dotato di condizionatore con pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: buone.

### **LOTTO 1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: SAN MARTINO DI LUPARI ***Catasto Terreni***

**Fg 23** Particella **1508** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **450**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1508 deriva da bonifica identificativo catastale del 25/06/2015 pratica n. PD0141295, già ex part. 23 all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

Comune di: SAN MARTINO DI LUPARI ***Catasto Fabbricati***

**Fg 23** Particella **1508** Sub **1** Cat. **C/2** Cl **3** Cons. **25 mq** Rendita **49,06**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1508 sub. 1 è stata oggetto di variazione per allineamento mappe e cancellazione sezione in data 24/07/2015 n. 128/2015, già ex sezione b foglio 3 particella 29 sub 1 oggetto



di variazione toponomastica del 11/10/2011 pratica PD0379823, derivante da variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992, già ex sezione b foglio 3 particella 29 sub 1 all'impianto meccanografico del 30/07/1987.

Comune di: SAN MARTINO DI LUPARI **Catasto Fabbricati**

Fg **23** Particella **1508** Sub **3** Cat. **A/2** Cl **3** Vani **5,5** Rendita **411,87**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1508 sub. 3 è stata oggetto di variazione per allineamento mappe e cancellazione sezione in data 24/07/2015 n. 128/2015, già ex sezione b foglio 3 particella 479 sub 1 oggetto di variazione toponomastica del 11/10/2011 pratica PD0379826, derivante da variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992, già ex sezione b foglio 3 particella 479 sub 1 all'impianto meccanografico del 30/07/1987.

#### **Giudizio di conformità catastale**

Dall'esame della documentazione si rileva la conformità catastale tra le planimetrie e i corrispondenti elaborati di progetto licenziati con riguardo all'ultima pratica di condono. Si rileva la diversa categoria catastale per il box auto, individuato all'Agenzia del Territorio come C/2 (magazzino).

#### **LOTTO 1 - CONFINI**

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 1508, confina con:

intero complesso: a Nord con via Michelangelo, a Est con altre proprietà mappale 1506, a Sud con altre proprietà mappali 533 e 31, a Ovest con altre proprietà mappale 1507;

box auto mapp. 1508 sub 1: a Nord con scoperto condominiale, a Est con box auto altra proprietà mapp. 1508 sub. 2, a Sud con altre proprietà mapp. 533, a Ovest con scoperto condominiale – via Michelangelo;



abitazione mapp. 1508 sub 3: a Nord con scoperto condominiale, a Est con abitazione mapp. 1506 sub. 5 e con vano scala condominiale, a Sud con vano scala e scoperto condominiale, a Ovest con scoperto condominiale.

## **LOTTO 1 - PROVENIENZA**

### **Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:**

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla parte eseguita in forza di:

- atto di **divisione** del 06/02/1984 n. 22622 di rep. notaio Gallo Lino di Cittadella, **trascritto il 28/02/1984 ai nn. 1181/1426** con cui il sig.

ha acquisito:

- la proprietà gravata dall'usufrutto del 35% a favore di \_\_\_\_\_ dei beni in San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati sez. B fg. 3 mapp. 29-479 porzione, ora fg. 23 mapp. 1508 sub 1 e 3;

- per la quota di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  gravata dall'usufrutto del 35% dei beni in San Martino di Lupari, Catasto Terreni fg. 23 mapp. 30.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 4609/6520 del 23/06/2021, atto n. 2343 del 20/05/2021 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore** di

**contro**

per 1/1 della piena proprietà in comunione legale, sui beni in San Martino di Lupari (PD), fg. 23, part. 1506 subb. 2-3 e per 1/1 della piena proprietà, sui beni in San Martino di Lupari (PD), part. 1508 subb. 1 e 3.





Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione.

## **LOTTO 1 - STATO OCCUPAZIONALE**

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla moglie.

## **LOTTO 1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI**

### **Risultanze urbanistiche**

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di San Martino di Lupari e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, è così individuata al foglio 23, mappale 1508:

### **PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:**

parte zona residenziale B – aree residenziali urbane consolidate, parte viabilità e vincolo sismico.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di San Martino di Lupari, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia** n. 61/77 del 13/05/1977;
- **concessione edilizia in sanatoria** n. 533 del 14/09/1989.

L'immobile oggetto del presente lotto risulta sprovvisto di abitabilità/agibilità.

Successivamente alla data dell'ultima pratica edilizia, l'ufficio accesso agli atti del Comune di San Martino di Lupari non ha fornito altra documentazione attestante modifiche eseguite sugli immobili pignorati.



In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione edilizia e catastale.

Le difformità consistono nella parziale demolizione delle pareti di divisione tra l'ingresso e la cucina e tra la cucina e il soggiorno; il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia e nella cantina è stata costruita una parete divisoria, dividendo il vano originario in due ambienti collegati mediante apertura di una porta. Per le suddette modifiche è possibile presentare pratica a sanatoria per la quale è previsto un costo, comprensivo di eventuali sanzioni, pari ad € 3.000,00.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Con riferimento alle spese condominiali, si precisa che per le stesse non è prevista alcuna quota.

**Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'abitazione mapp. 1508 sub. 3 sprovvista di attestato, si ipotizza per la stessa la classe energetica "G".**



**STIMA VALORE LOTTO 1**

**Premessa:** dalle osservazioni delle compravendite effettuate e dai valori unitari che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre del 2021 stabilisce per la zona di riferimento nel Comune di San Martino di Lupari, si rilevano valori compresi tra € 950,00/mq e € 1.200,00/mq. Pertanto, ai fini della stima del presente lotto, tenendo presente la tipologia dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 900,00/mq (\*).

(\*) nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato

<i>piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>= Euro</i>
T	Box auto	16,00		
S1	Cantina	4,52		
T	Abitazione e accessori	112,44		
<b>Totale</b>		<b>132,96</b>	<b>900</b>	<b>119.664,00</b>
	<b>riduzione per insorgenza di vizi occulti -12% valore</b>			<b>-14.359,68</b>
	<b>spese per sanatoria edilizia</b>			<b>-3.000,00</b>



**TOTALE VALORE DEL LOTTO**

**102.304,32**

che si arrotondano a

**€ 102.000,00**

(diconsi **Euro centoduemila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 102.000,00 x (1/1) =

**€ 102.000,00**

(diconsi **Euro centoduemila/00**)

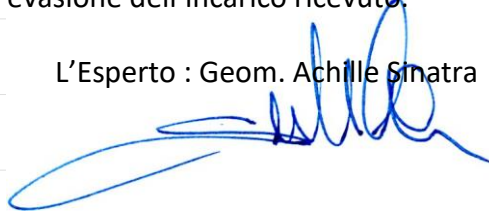


\*\*\*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 09 marzo 2022

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra



Allegati:

All. 1 copia verbale di giuramento, All. 2 documentazione fotografica, All. 3 documentazione catastale, All. 4 documentazione urbanistico edilizia, All. 5 documentazione ipotecaria, All. 6 atti di provenienza.

