

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

R.G. Nr. 391/2022

RIUNITA CON PROCEDURA R.G. N. 10/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO:

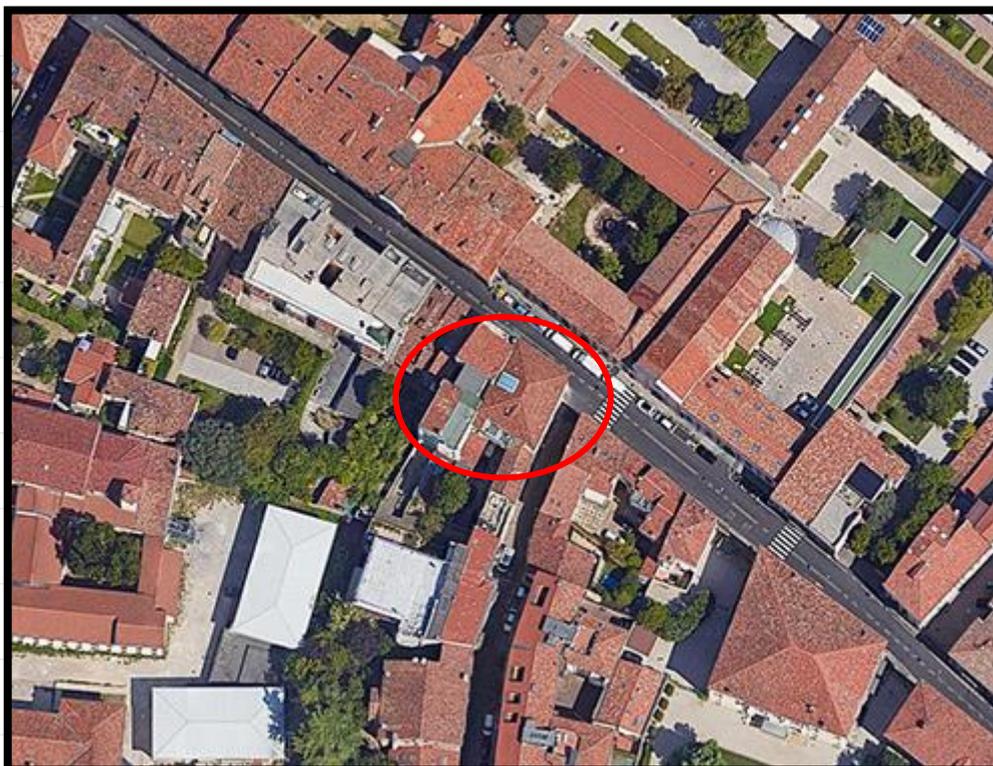
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

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

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

R.G. N. 391/2022: PIGNORAMENTO trascritto il 03/03/2022 ai nn. 7465/5254, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 32 del 25/11/2022

R.G. N. 10/2024: PIGNORAMENTO trascritto il 23/01/2024 ai nn. 2597/1762, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 7675 del 29/12/2023



PDF Eraser Free

COMUNE DI PADOVA (PD)

SITO DA COORDINATE GEOGRAFICHE: N 45.414067 E 11.871355

RIEPILOGO VALORE LOTTI STIMATI:

R.G. N. 391/2022 PER IL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA':

LOTTO 1: via Beato Pellegrino civ. 23, appartamento al piano terra (mapp. 142 sub. 25) e quota proporzionale sulle parti condominiali

Valore della **nuda proprietà** € **59.150,00**

(disconsi **Euro cinquantanovemilacentocinquanta/00**)

LOTTO 2: via Beato Pellegrino civ. 21, negozio-bar al piano terra (mapp. 142 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali

Valore della **nuda proprietà** € **55.900,00**

(disconsi **Euro cinquantacinquemilanovecento/00**)

R.G. N. 10/2024 PER IL VALORE DELL'USUFRUTTO:

LOTTO 1: via Beato Pellegrino civ. 23, appartamento al piano terra (mapp. 142 sub. 25) e quota proporzionale sulle parti condominiali

Valore dell'**usufrutto** € **31.850,00**

(disconsi **Euro trentunomilaottocentocinquanta/00**)

LOTTO 2: via Beato Pellegrino civ. 21, negozio-bar al piano terra (mapp. 142 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali

Valore dell'**usufrutto** € **30.100,00**

(diconsi **Euro trentamilacento/00**)

PREMESSA

- con provvedimento di nomina del 12/05/2023, il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 24/10/2023, alle ore 9:45;

PDF Eraser Free

- successivamente, in data 14/02/2024, il G.E. invitava l'esperto stimatore a “.. depositare e trasmettere ai creditori ed ai debitori delle due procedure aggiornamento di perizia che dia conto della riunione delle procedure e del pignoramento anche del diritto di usufrutto..”, con udienza fissata al 04/06/2024;

- a seguito di mancato deposito da parte dell'esperto stimatore, l'udienza veniva rinviata al 10/07/2024 ore 11:15.

Con nota del 14/02/2024 il G.E. dava atto della riunione alla procedura esecutiva R.G. 391/2024 avente ad oggetto il pignoramento della nuda proprietà con la R.G. n. 10/2024 avente ad oggetto il pignoramento del diritto di usufrutto di

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 Padova, 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

PROCEDURA R.G. N. 391/2022

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... “sottoporre a esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà

del Signor (c.f. residente a Padova,

Galleria Ezzelino n. 5

BENI

Immobili ubicati nel Comune di Padova, via Beato Pellegrino n. 21 e 23, così catastalmente censiti:

- *Catasto Fabbricati – foglio 87 – part. 142 – sub. 4 – cat. C/1 – cl. 5 – sup.*

Cat. 52 mq. – rendita 870,13 piano T;

- *Catasto Fabbricati – foglio 87 – part. 142 – sub. 10 – cat. A/10 – cl. 1 – vani 3,5 – rendita catastale 1.518,35 piano T;*

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e essendo gravati da diritto di usufrutto a favore della Signora .”

(vedasi inefficacia dell’atto costitutivo di usufrutto a favore di , moglie dell’esecutato)

PROCEDURA R.G. N. 10/2024

Dall’atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... “ *di voler sottoporre ad esecuzione forzata il diritti di usufrutto vitalizio costituito a favore della Signora*

(c.f. , residente in Milano, Corso Porta Romana n. 51 (20122) sui seguenti

BENI

Immobili ubicati nel Comune di Padova, via Beato Pellegrino n. 21 e 23, così catastalmente censiti:

- *Catasto Fabbricati – foglio 87 – part. 142 – sub. 4 – cat. C/1 – cl. 5 – sup.*

Cat. 52 mq. – rendita 870,13 piano T;

PDF Eraser Free

- Catasto Fabbricati – foglio 87 – part. 142 – sub. 10 – cat. A/10 – cl. 1 – vani 3,5 – rendita catastale 1.518,35 piano T;

Per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto a favore della Signora .”.

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 Padova

via Beato Pellegrino civ. 23 int. 1, abitazione al piano terra (mapp. 142 sub. 25) e quota proporzionale sulle parti condominiali;

LOTTO 2 - Comune di Padova

via Beato Pellegrino civ. 21, negozio-bar al piano terra (mapp. 142 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

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

LOTTO 1 - DIRITTO VENDUTO

R.G. N. 391/2022

Diritto venduto 1/1 della nuda proprietà in capo a c.f. in regime di separazione dei beni;

R.G. N. 10/2024

Diritto venduto 1/1 dell’usufrutto in capo a c.f. in regime di separazione dei beni.

LOTTO 1 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), via Beato Pellegrino, civ. 23 int. 1.

LOTTO 1 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

abitazione al piano terra (mapp. 142 sub. 25) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale è inserita l'unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione risulta essere centrale e permette di usufruire dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Ubicazione: l'immobile oggetto del presente lotto (foto da 1 a 8) è situato in quartiere "centro storico" del Comune di Padova (PD), al civico 23 di via Beato Pellegrino. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati in posizione frontale rispetto alla via sopraccitata.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui è situata l'unità oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna, con pareti tinteggiate e intonacate al civile. Sono presenti una porzione adibita a portico ad uso pubblico e un cortile interno privato, ad uso condominiale, parte lastricato in marmo e parte in ghiaino.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) Appartamento (foto 1-10) superficie lorda:

piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, camera

abitazione e accessori mq. 55,00 x 100% = mq. 55,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata	Mq.	55,00
---	------------	--------------

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall’Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d’ingresso a 2 ante in legno;
- pavimenti parte in piastrelle di graniglia, legno nella camera, ceramica nei servizi;
- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;
- rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno e vetro singolo, scuri verniciati grigio chiaro;
- porte interne in legno tamburato.

Nell’unità immobiliare è presente per il riscaldamento invernale e l’acqua calda sanitaria un impianto di tipo autonomo con caldaia a gas metano. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell’ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell’unità: **mediocri**.

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: PADOVA *Catasto Terreni*

Fg **87** Particella **142** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **558**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 142 deriva da Variazione del 24/09/2012 Pratica n. PD0254485 in atti dal 24/09/2012

PDF Eraser Free

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9597.1/2012); Impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA

Catasto Fabbricati

Fg **87** Particella **142** Sub **25** Cat. **A/3** Cl **2** Vani **3,5** Rendita **503,55**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 142 sub. 25 deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2019 Pratica n. PD0037163 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33472.1/2019); VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/04/2018 Pratica n. PD0068545 in atti dal 23/04/2018 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 33216.1/2018); già ex part. 147 sub. 10 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variata con pratica per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2014 Pratica n. PD0232614 in atti dal 08/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 177331.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2013 Pratica n. PD0099514 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65541.1/2013); Variazione del 24/09/2012 Pratica n. PD0254486 in atti dal 24/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62222.1/2012); già ex sez . F fg. 3 part. 102 sub. 10 per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, oggetto di VARIAZIONE del 10/10/1988 in atti dal 20/08/1999 TS (n. 3079/1988), già all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione si rileva la conformità catastale tra le planimetrie e lo stato dei luoghi.

LOTTO 1 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 142, confina con:

intero complesso: a Nord con via Beato Pellegrino, a Est con via Bartolomeo Cristofori, a Sud con altra unità stesso condominio, a Ovest con cortile condominiale mapp. 794;

unità commerciale piano terra mapp. 142 sub 4: a Nord con portico comune ad uso pubblico, a Est con via Bartolomeo Cristofori, a Sud con altra unità stesso condominio, a Ovest con parte androne condominiale e parte con cortile comune, stesso condominio.

LOTTO 1 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

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

- con atto di **compravendita** a rogito del Notaio Lorenzo Todeschini di Padova in data 29/04/1987, Rep. n.31987/1079, registrato a Padova il 22/04/1987 al n. 6011 e **trascritto a Padova il 21/04/1987 ai nn. 10555/7508,**

il sig. _____ c.f. _____

acquistava da potere di _____

- con atto di **donazione diritto di usufrutto** a rogito del Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 07/03/2018, Repertorio n. 77040/26501, registrato a Padova il 22/04/1987 al n. 6011 e **trascritto a Padova il 09/03/2018 ai nn. 9461/6235,**

il sig. _____ come sopra descritto, donava il diritto di usufrutto
alla moglie _____

Si precisa che detto atto è stato dichiarato inefficace nei confronti di _____
con sentenza della Corte d'Appello di Venezia in data 30.05.2022.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 20/11/2008 ai nn. 50959/11064 **a favore** della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Campolongo Maggiore (VE), **contro**

per complessivi € 450.000,00, di cui € 300.000,00 per capitale;

- **Domanda giudiziale** avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione promossa dinanzi al Tribunale di Padova in data 04/09/2018, rep. 5399, **a favore** di _____ **e contro** _____

_____, come sopra generalizzati,

trascritta a Padova in data 29/09/2018 ai nn. 36370/23054, per dichiarare inefficace l'atto di donazione di usufrutto sopracitato;

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 7465/5254 del 03/03/2022, atto n. 32 del 25/11/2022 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore** di _____

_____, come sopra generalizzato,

per il diritto della nuda proprietà, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura;

PDF Eraser Free

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 2597/1762 del 23/01/2024, atto n. 7675 del 29/12/2023 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore di**

e contro

come sopra generalizzata, per il diritto di usufrutto, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

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 libero.

LOTTO 1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova 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 87, mappale 142:

PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO:

- 1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente:
 - ricompresa nel perimetro del CENTRO STORICO, destinata a ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO- AMBIENTALE;
 - ricompresa nel perimetro di "SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) - BUFFER ZONE";

PDF Eraser Free

- parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "D" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO "D": RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE;

- parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "E" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO "E": RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE.

- minima parte VIABILITÀ ESISTENTE.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 15 c.2, 15 c.18-19, 15 c. 11, 15 c. 4-5, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da :

- CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.) ;

- SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALE;

- CENTRI ABITATI;

- CENTRO STORICO;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;

- ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO.

PDF Eraser Free

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.5.1, 5.6.12, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

- **concessione edilizia a sanatoria** n. 25743/86 del 12/11/2001;
- **istanza di rettifica destinazione d'uso** prot. gen. n. 159008/86 del 24/04/2018;
- **agibilità:** l'immobile periziato risulta sprovvisto di agibilità.

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

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

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 in base alla documentazione fornita dallo studio di amministrazioni condominiali "Jaconis", per la gestione 2022/2023, risulta a carico dell'esecutato una quota residua pari ad € 2.392,07 (euro duemilatrecentonovantadue/97).

Per quanto attiene alla classe energetica, essendo l'unità part. 142 sub. 25 sprovvista di APE, si ipotizza la classe "F".

LOTTO 2 - DIRITTO VENDUTO

R.G. N. 391/2022

Diritto venduto 1/1 della nuda proprietà in capo a c.f.
, in regime di separazione dei beni;

R.G. N. 10/2024

Diritto venduto 1/1 dell'usufrutto in capo a c.f.
, in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2 - UBICAZIONE

Comune di Padova (PD), via Beato Pellegrino, civ. 21.

LOTTO 2 - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

Negoziobar al piano terra (mapp. 142 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE

DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale è inserita l'unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione risulta essere centrale e permette di usufruire dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Ubicazione: l'immobile oggetto del presente lotto (foto da 1 a 8) è situato in quartiere "centro storico" del Comune di Padova (PD), al civico 23 di via Beato Pellegrino. Gli ingressi pedonali sono situati in posizione frontale rispettivamente verso via Beato Pellegrino e verso via Bartolomeo Cristofori.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui è situata l'unità oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna, con pareti tinteggiate e intonacate al civile. Sono

PDF Eraser Free

presenti una porzione adibita a portico ad uso pubblico e un cortile interno privato, ad uso condominiale, parte lastricato in marmo e parte in ghiaino.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) Negozio (foto 1-6) superficie lorda:

piano terra: sala bar, ripostiglio, anti, w.c.,

sala bar	mq.	56,40	x	100%	=	mq.	56,40
----------	-----	-------	---	------	---	-----	-------

accessori	mq.	10,30	x	50%	=	mq.	5,15
-----------	-----	-------	---	-----	---	-----	------

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata	Mq.	61,55
---	------------	--------------

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall’Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Negozio ad uso bar:

- doppio portoncino d’ingresso a 2 ante in alluminio e vetro con soprauce ad anta/ribalta, con vetrina, sui lati nord ed est;

- pavimenti parte in prefinito PVC, ceramica nel servizio, scaglie di marmo nel ripostiglio;

- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;

- rivestimenti delle pareti dei servizi in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni pare in ante in alluminio e vetro singolo e parte in legno e vetro singolo;

- porte interne in legno tamburato.

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

PDF Eraser Free

raffrescamento estivo è previsto un sistema a pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell'unità: **discrete**.

LOTTO 2 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

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

Comune di: PADOVA *Catasto Terreni*

Fg **87** Particella **142** Qualità **ENTE URBANO** Superficie mq **558**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 142 deriva da Variazione del 24/09/2012 Pratica n. PD0254485 in atti dal 24/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9597.1/2012); Impianto meccanografico del 01/01/1969;

Comune di: PADOVA *Catasto Fabbricati*

Fg **87** Particella **142** Sub **4** Cat. **C/1** Cl **5** Cons. **52 mq** Rendita **870,13**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 142 sub. 4 deriva da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2014 Pratica n. PD0232613 in atti dal 08/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 177330.1/2014); VARIAZIONE del 23/07/2013 Pratica n. PD0281945 in atti dal 23/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 230337.1/2013); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2013 Pratica n. PD0099513 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65540.1/2013); Variazione del 24/09/2012 Pratica n. PD0254486 in atti dal

PDF Eraser Free

24/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62220.1/2012);
già ex sez. F fg. 3 part. 102 sub. 4 con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; variata con pratica del 10/10/1988 in atti dal 20/08/1999 TS (n. 3079/1988), già all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione si rileva la conformità catastale tra le planimetrie e i corrispondenti elaborati di progetto legittimati.

LOTTO 2 - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 142, confina con:

intero complesso: a Nord con via Beato Pellegrino, e Est con via Bartolomeo Cristofori, a Sud con altra proprietà mapp. 795, a Ovest con altra proprietà mapp. 794;

abitazione piano terra mapp. 142 sub 25: a Nord con vano scala condominiale, a Est parte con androne condominiale e parte con cortile condominiale, a Sud con altra unità stesso condominio, a Ovest con altra proprietà mappale 794.

LOTTO 2 - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

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

- con atto di **compravendita** a rogito del Notaio Lorenzo Todeschini di Padova in data 29/04/1987, Repertorio n.3198, Raccolta n.1079, registrato a Padova il 22/04/1987 al n. 6011 e **trascritto a Padova il 21/04/1987 ai nn. 10555/7508**,

il sig.

c.f.

acquistava da potere di

;

- con atto di **donazione diritto di usufrutto** a rogito del Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 07/03/2018, Repertorio n. 77040/26501, registrato a Padova il 22/04/1987 al n. 6011 e **trascritto a Padova il 09/03/2018 ai nn. 9461/6235,**

il sig. come sopra descritto, donava il diritto di usufrutto

alla moglie

nata a

c.f.

Si precisa che detto atto è stato dichiarato inefficace con sentenza della Corte d'Appello di Venezia in data 30.05.2022.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 20/11/2008 ai nn. 50959/11064 **a favore** della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Campolongo Maggiore (VE), **contro**

c.f

per complessivi € 450.000,00, di cui € 300.000,00 per capitale;

- **Domanda giudiziale** avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione promossa dinanzi al Tribunale di Padova in data 04/09/2018, rep. 5399, **a favore di** : **contro**

come sopra generalizzati,

trascritta a Padova in data 29/09/2018 ai nn. 36370/23054, per dichiarare inefficace l'atto di donazione di usufrutto sopracitato;

PDF Eraser Free

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 7465/5254 del 03/03/2022, atto n. 32 del 25/11/2022 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore di**

_____ e **contro** _____ come sopra generalizzato, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura;

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 2597/1762 del 23/01/2024, atto n. 7675 del 29/12/2023 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore di**

_____ e **contro** _____ come sopra generalizzata, per il diritto di usufrutto, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

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

LOTTO 2 - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato con regolare contratto di locazione 6+6, locatore _____

_____ conduttore _____, con inizio a far data dal

01/10/2018 e con scadenza il 30/09/2024. Il contratto risulta registrato in data 10/10/2018 al n. 00576-serie 3T, codice identificativo T5218T005786000HH.

Si segnala che il canone di locazione è di € 10.200,00/annui, suddiviso in 12 rate mensili di importo pari ad € 850,00, importo che a giudizio dello scrivente risulta congruo.

Lo scrivente, avvalendosi della consulenza di un esperto, rimettendo tuttavia all'Ill.mo Giudice ogni valutazione al riguardo anche in considerazione della

PDF Eraser Free

natura prettamente giudica della questione, ritiene che il suddetto contratto di locazione non appaia opponibile alla procedura a mente dell'art. 2752 n. 5 c.c. trattandosi di atto, seppur a titolo oneroso, posto in essere in data successiva alla trascrizione (effettuata in data 04.09.2018) della domanda giudiziale. Non si può peraltro escludere che la liberazione dell'immobile possa incontrare l'opposizione del terzo conduttore con eventuali risvolti contenziosi.

LOTTO 2 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Padova 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 87, mappale 142:

PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO:

- 1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente:
 - ricompresa nel perimetro del CENTRO STORICO, destinata a ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO- AMBIENTALE;
 - ricompresa nel perimetro di "SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) - BUFFER ZONE";
 - parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "D" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO "D": RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE;

PDF Eraser Free

- parte ricompresa nell'UNITA' DI PIANO DI CLASSE "E" - MODALITÀ INTERVENTO DI TIPO "E": RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE.

- minima parte VIABILITÀ ESISTENTE.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 15 c.2, 15 c.18-19, 15 c. 11, 15 c. 4-5, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da :

- CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.) ;

- SERVITÙ O FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALE;

- CENTRI ABITATI;

- CENTRO STORICO;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;

- ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.5.1, 5.6.12, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

PDF Eraser Free

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Padova, non sono emersi titoli autorizzativi per l'unità pignorata.

Si segnala che l'immobile periziato risulta sprovvisto di agibilità.

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

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 in base alla documentazione fornita dallo studio di amministrazioni condominiali "Jaconis", per la gestione 2022/2023, risulta a carico dell'esecutato una quota residua pari ad € 1.882,43 (euro milleottocentoottantadue/43).

Per quanto attiene alla classe energetica, l'unità part. 142 sub. 4 risulta in classe "F".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Considerazioni generali per tutti i lotti

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2023 e per i primi mesi del 2024 un'appetibilità per beni simili a quelli stimati, da ritenersi buona.

Dalle osservazioni dei valori delle compravendite e dai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre del 2023, stabiliti per la zona di riferimento nel Comune di Padova, si rileva quanto segue:

- per abitazioni di tipo economico con stato manutentivo normale i valori sono compresi tra € 1.700,00/mq e € 2.350,00/mq.

- per negozi e locali commerciali con stato manutentivo normale i valori sono compresi tra € 1.850,00/mq e € 2.450,00/mq.

PDF Eraser Free

Pertanto, si confermano i valori già espressi nella precedente relazione, proponendo i seguenti valori da porre a base d'asta:

STIMA VALORE LOTTO 1

pertanto, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, lo scrivente, in riferimento al LOTTO 1, ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 1.950,00/mq (*).

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>= Euro</i>
Totale sup.	55,00	1.950	107.250,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-16.087,50
TOT. VALORE LOTTO 1			91.162,50
che si arrotondano a			€ 91.000,00

(diconsi **Euro novantunomila/00**)

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

Di seguito, tenuto conto dei diritti della nuda proprietà e dell'usufrutto vitalizio, si riporta il valore delle quote esegutate:

Valore della piena proprietà:	€ 91.000,00
Età dell'usufruttuario	73
Tasso d'interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14

R.G. N. 391/2022

Valore della **nuda proprietà** in capo a

€ 59.150,00

(disconsi **Euro cinquantanovemilacentocinquanta/00**)

R.G. N. 10/2024

Valore dell'**usufrutto** in capo a

€ 31.850,00

(disconsi **Euro trentunomilaottocentocinquanta/00**)

STIMA VALORE LOTTO 2

pertanto, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, lo scrivente, in riferimento al LOTTO 2, ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 1.650,00/mq (*)

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>= Euro</i>
Totale sup.	61,55	1.650	101.557,50
riduzione per insorgenza di vizi occulti -15% valore			-15.233,63
TOT. VALORE LOTTO 2			86.323,87

che si arrotondano a

€ 86.000,00

(diconsi **Euro ottantaseimila/00**)

Di seguito, tenuto conto dei diritti della nuda proprietà e dell'usufrutto vitalizio, si riporta il valore delle quote esegutate:

Valore della piena proprietà: € 86.000,00

Età dell'usufruttuario 73

Tasso d'interesse legale 2.50%

Coefficiente moltiplicatore 14

R.G. N. 391/2022

Valore della **nuda proprietà** in capo a

€ 55.900,00

(disconsi **Euro cinquantacinquemilanovecento/00**)

R.G. N. 10/2024

Valore dell'**usufrutto** in capo a

€ **30.100,00**

(diconsi **Euro trentamilacento/00**).

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

Padova 28 maggio 2024

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra

