

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 391/2022

PROMOSSA DA:

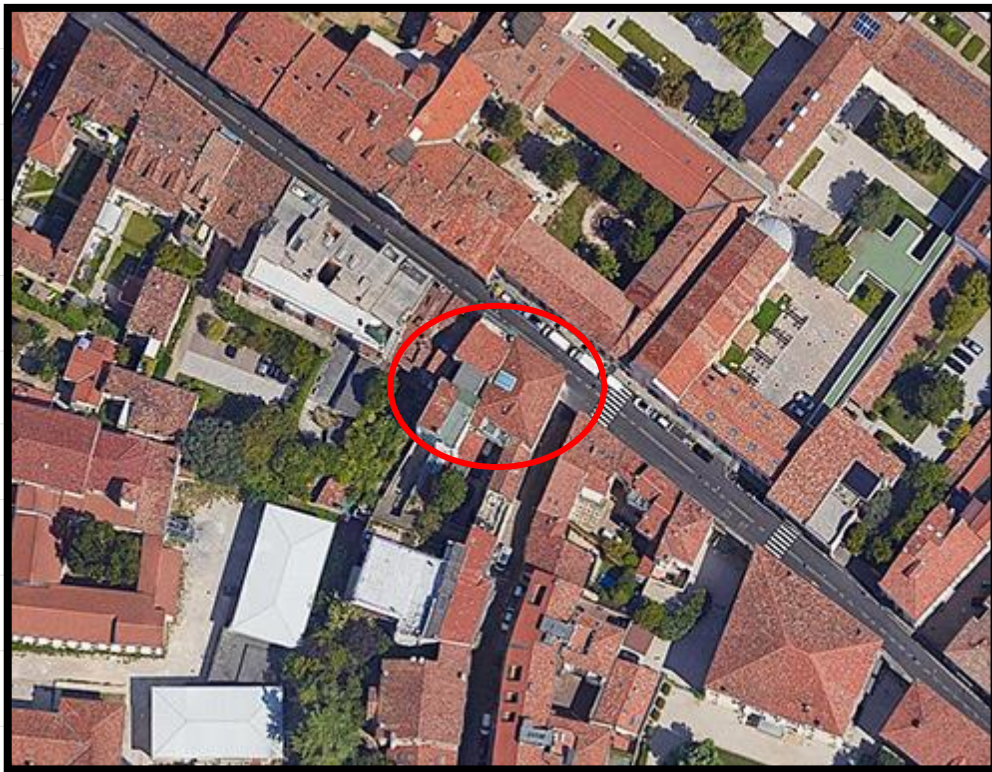
CONTRO:

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

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

PIGNORAMENTO trascritto il 03/03/2022 ai nn. 7465/5254, atto Ufficiale

Giudiziario di Padova rep. n. 32 del 25/11/2022



COMUNE DI PADOVA (PD)

SITO DA COORDINATE GEOGRAFICHE: N 45.414067 E 11.871355

RIEPILOGO VALORE LOTTI STIMATI:

LOTTO 1: via Beato Pellegrino civ. 23, appartamento al piano terra (mapp.

142 sub. 25) e quota proporzionale sulle parti condominiali

VALORE STIMATO LOTTO 1:

PDF Eraser Free

€ 91.000,00

(diconsi **Euro novantunomila/00**)

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

VALORE STIMATO LOTTO 2:

€ 86.000,00

(diconsi **Euro ottantaseimila/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.

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

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)

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.

PDF Eraser Free

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

LOTTO 1 - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della nuda proprietà a c.f. , in regime di separazione dei beni e per 1/1 dell'usufrutto ad 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

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) 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 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

PDF Eraser Free

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 Varia-
zione 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 plani-
metrie 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 condo-
miniale 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 co-
mune, stesso condominio.

LOTTO 1 - 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, 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 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 d** _____ **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;

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**

come sopra generalizzato,

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

Il compendio è intestato per 1/1 della nuda proprietà a _____ c.f. _____, in regime di separazione dei beni e per 1/1 dell'usufrutto ad _____, 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 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) **Negozi** (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:

Negozi ad uso bar:

- doppio portoncino d'ingresso a 2 ante in alluminio e vetro con sopra luce 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 parte 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 raffrescamento estivo è previsto un sistema a pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

PDF Eraser Free

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 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

PDF Eraser Free

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 - - - - -

PDF Eraser Free

- 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 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

e **contro** me sopra generalizzato,

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 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;
 - 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;

PDF Eraser Free

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

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 2022 e per i primi mesi del 2023 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 2022, 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.

Ciò premesso, si propongono 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 (*).

mq €/mq = Euro

PDF Eraser Free

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 di usufrutto e di nuda proprietà, si riporta il valore della quota esecutata:

Valore della piena proprietà: € 91.000,00

Età dell'usufruttuario 68

Tasso d'interesse legale 5,00%

Coefficiente moltiplicatore 9

usufruttuaria per 1/1

Valore dell'usufrutto € 40.950,00

(disconsi **Euro quarantamilanovecinquanta/00**)

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

Valore della nuda proprietà € 50.050,00

(disconsi **Euro cinquantamilacinquanta/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 (*)

PDF Eraser Free

mq €/mq = Euro

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 di usufrutto e di nuda proprietà, si riporta il

valore della quota eseguita:

Valore della piena proprietà: € 86.000,00

Età dell'usufruttuario 68

Tasso d'interesse legale 5,00%

Coefficiente moltiplicatore 9

usufruttuaria per 1/1

Valore dell'usufrutto € 38.700,00

(disconsi **Euro trentottomilasettecento/00**)

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

Valore della nuda proprietà € 47.300,00

(disconsi **Euro quarantasettemilatrecento/00**)

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

Padova 16 settembre 2023

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra

Allegati Lotti 1 e 2:

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