

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**G.E. dott. G.G. Amenduni**

**Esecuzione Immobiliare n. 355 / 2023**

promossa da:

contro:

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: Avv. Ana Elisa Marti Garro di Padova

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Incarico-Giuramento-Quesito**

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, prestato giuramento, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

**Immobili oggetto della presente relazione – Lotto n. 1**

Piena proprietà di un appartamento con garage, parti di un piccolo condominio sito in Comune di Cadoneghe (PD), località Mejaniga, Via A. Manzoni n. 15.

**Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 09.04.2024 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell' eseguita;
- verificare la regolarità urbanistica.

E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 26 febbraio 2024 durante il quale è stato ef-



fettuato un rilievo fotografico dei luoghi, in parte allegato alla c.t.u..

### **Comunicazioni al debitore**

Il custode nominato, avvocato Ana Elisa Marti Garro di Padova, provvedeva alle rituali comunicazioni, successivamente, in data 26 febbraio 2024, acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. eseguiva il sopralluogo degli immobili. L'accesso avveniva forzosamente (così come autorizzato dal G.E.) alla presenza del custode giudiziario e dei rappresentanti della forza pubblica.

Copia di questa c.t.u. viene inviata al debitore, con raccomandata a.r., contestualmente al deposito telematico.

### **Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 ( Alleg. 1 - Foto da n. 1 a n. 12)**

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un appartamento con pertinenziale garage, parti di un piccolo condominio sito in Comune di Cadoneghe, località Mejaniga, Via Alessandro Manzoni n. 15.

Il condomino, a circa 1,5 km. dal municipio e centro del Comune, è situato in località Mejaniga, a circa 7 km. da Padova, in una zona residenziale caratterizzata da abitazioni e condomini di piccole/medie dimensioni. La zona è urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Il piccolo fabbricato condominiale è distribuito su tre piani, terra, primo e secondo, collegati da un vano scala interno con acceso comune. Gli appartamenti sono dislocati: uno a piano terra e due per piano, al primo e secondo.

L'appartamento (mapp. 3374 sub 5) ubicato al secondo piano, int. n. 4, con esposizione sui lati nord est e sud, si compone di un ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno con corridoio, due camere ed un bagno finestrato, completa l'unità un poggiolo di circa 5,00 mq. con accesso dal soggiorno ed affaccio sul lato sud. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 74,00 mq. l'altezza è di ml. 3,00 circa.

Il garage (mapp. 3374 sub 9) ubicato a piano terra, il secondo partendo dall'angolo nord-ovest del fabbricato, è comodo per una berlina di medie dimensioni ed ha una superficie



lorda di circa 14,00 mq. ed altezza di circa 3,00 ml.. Il pavimento è in battuto di cemento e presenta chiusura con portone a doppia anta in legno.

#### Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti.

Il fabbricato in oggetto presenta caratteristiche costruttive tradizionali: struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto e manto in coppi, intonaco al civile. All'interno dell'appartamento: pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno, parquet nelle camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno ed in cucina, porte in legno tamburato, finestre in legno e monovetro, avvolgibili in pvc , portoncino d'ingresso in legno con specchiatura in vetro. L' impianto elettrico è sottotraccia, corrente in tubazioni corrugate e con componentistica di qualità ordinaria. L' impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, caldaia "Immergas" modello Mini Nike di potenza nominale pari a 25,90KW, termosifoni (in ferro) a parete, impianto idrico-sanitario sottotraccia con apparecchi sanitari in vetro china bianca e rubinetteria monocomando in acciaio cromato, con miscelatore.

Il fabbricato nel complesso si presenta all'esterno in discrete condizioni; l'appartamento, in disuso da molti mesi, presenta finiture ordinarie e datate, con impianti da adeguare/sostituire.

#### Certificazione Energetica – Lotto n. 1

Allegato all'atto di provenienza, vi è un attestato di prestazione energetica A.P.E. del 05.05.2015, a firma dell'arch. Iunior Piero Roberto Fiscella di Camponogara, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto è classificata di classe energetica "G", con prestazione energetica globale 295,84 kwh/mq. anno.

#### Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:





**N.C.E.U.: Comune di Cadoneghe Fg. 8**

- **mapp. 3374 sub 5** Via Alessandro Manzoni n. 15 P. 2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5 Superficie Catastale Totale Mq. 73 Totale escluse aree scoperte Mq. 72 Rc. € 361,52;
- **mapp. 3374 sub 9** Via Alessandro Manzoni n. 15 P. T Cat. C/6 Cl. U Mq. 12 Superficie Catastale Mq. 14 Rc. € 18,59;

unità immobiliari parti del fabbricato che insiste sul terreno censito al:

**N.C.T.: Comune di Cadoneghe Fg. 8**

- **mapp. 3374** di Ha. 0.04.00 Ente Urbano

Confini del Lotto n. 1 (appartamento mapp. 3374 sub 5 scheda catastale del 01.01.1963): a nord ed est prospetto su scoperto comune, a sud vano scala comune e prospetto su scoperto comune, ad ovest unità immobiliare altra ditta.

Confini del Lotto n. 1 (garage mapp. 3374 sub 9 scheda catastale del 01.01.1963): a nord unità immobiliare altra ditta, a sud unità immobiliare altra ditta, ad ovest area di manovra cortile comune.

Gli immobili risultano correttamente censiti.

**Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1**

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

**Provenienza dei beni - Lotto n. 1**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari per atto di compravendita (All. n.4) del 28.07.2015 rep. 1206 notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto registrato il 03.08.2015 al n. 11204 serie 1T dell'Ufficio del Registro di Treviso trascritto il 03.08.2015 ai nn. 24860/16753 a Padova.

Con tale atto

acquista,

porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Cadoneghe (PD) località Mejaniga,



allavia Manzoni n. 15 ed eretto su terreno riportato in Catasto Terreni di Cadoneghe al Fg. N. 8 con la particella 3374 (già particella 808) di are 4,00 E.U..

Detta porzione è costituita da un appartamento posto al piano secondo e da un pertinenziale garage posto al piano terra. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati di Cadoneghe al Foglio 8** con le seguenti consistenze:

- **mapp. 3374 sub 5** Via Alessandro Manzoni n. 15 P. 2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5 Rc. € 361,52;

- **mapp. 3374 sub 9** Via Alessandro Manzoni n. 15 P. T Cat. C/6 Cl. U Mq. 12 Rc. € 18,59;

Il bene viene trasferito come visto e piaciuto unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in prosieguo.

Prezzo della compravendita dichiarato in atto Euro 50.000,00.

#### **Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1**

Alla venditrice il bene è pervenuto per atto di compravendita per notaio Donato Cazzato in data 28 maggio 1992 rep. 106869 registrato a Padova il 1 giugno 1992 an m.4873 ed ivi trascritto l'1 giugno 1992 ai nn. 13762/9171.

#### **Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1**

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà

#### **Occupazione – Lotto n. 1**

L'immobile è libero.

#### **Spese condominiali – Lotto n. 1**

L'immobile non ha spese condominiali.

#### **Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1**

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1**

Dalla certificazione ventennale notarile datata 29 novembre 2023 a firma della dott.ssa



Giulia Barbagallo notaio in Palermo e dalle visure aggiornate dallo scrivente C.T.U. al 09 aprile 2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**PD - nn. 43716 / 30938 del 27.11.2023 – Pignoramento immobiliare**

a favore:

contro:

titolo: pignoramento immobiliare del 13.11.2023 rep. 6213 Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

**N.C.E.U. Comune di Cadoneghe Fg. 8**

- **mapp 3374 sub 9** Via Alessandro Manzoni n. 15 P.T Cat. C/6 Mq. 12

- **mapp. 3374 sub 5** Via Alessandro Manzoni n. 15 P.2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5

**PD - n. 24861 / 4364 del 03.08.20101 – Ipoteca volontaria**

a favore:

contro:

titolo: mutuo fondiario concesso con atto del notaio Carlo Martucci in data 28.07.2015

rep. 1207/1081, somma capitale €

somma iscritta: complessivamente €

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

**N.C.E.U. Comune di Cadoneghe Fg. 8**

- **mapp 3374 sub 9** Via Alessandro Manzoni n. 15 P.T Cat. C/6 Mq. 12

- **mapp. 3374 sub 5** Via Alessandro Manzoni n. 15 P.2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5

**Regolarità Edilizia – Lotto n. 1**

Ai sensi della L. 47/85 risulta che il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967; gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali datate 1 gennaio 1963. Alla luce di quanto accertato, l'immobile deve considerarsi urbanisticamente regolare.



**Destinazione urbanistica – Lotto n. 1**

Trattandosi di appartamento con pertinenziale garage, privo di terreni, l'alienazione degli immobili in oggetto non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

**Criterio di stima adottato - Lotto n. 1**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2023) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito AstaLegale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità del bene in questione; nel caso di specie si applica: un abbattimento complessivo pari al 25% del valore, determinato per il 10% dalla vetustà e condizioni dell'immobile e per il 15% dall' assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute, sono espresse, al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*





**Stima del valore dei beni – Lotto n. 1**

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Lotto n. 1 - Appartamento e garage Via A Manzoni 15 Cadoneghe (PD)						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
1	Appartamento P. 2	74,00	100%	74,00	1.000,00	74.000,00
2	Poggiolo	5,00	30%	1,50	1.000,00	1.500,00
3	Garage	14,00	50%	7,00	1.000,00	7.000,00
			<b>Totale</b>	<b>82,50</b>	<b>1.000,00</b>	<b>82.500,00</b>

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà: - 10%

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Totale = - 25%

Valore della piena proprietà: € 82.500,00 – 25% di € 82.500,00 = € 61.8750,00

arrotondabili ad **€ 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)**.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova 15 maggio 2024

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli





La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

**Allegati – Lotto n. 1**

Allegato 1 : Rilievo fotografico di n. 12 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: n. 2 Visure storiche per immobili al NCEU - Visura storica per immobile al NCT  
Estratto di mappa al N.C.T.

Allegato 3: n. 2 Planimetrie catastali (Appartamento e garage)

Allegato 4: Compravendita rep. 1206 del 28.07.2015 notaio dott. Carlo Martucci

Allegato 5: Aggiornamento al 09.04.2024 formalità a carico

Allegato 6: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegato 7: Attestazione di invio copia alle parti

