



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 265/2022 R.E.I.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Manuela Elburgo

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 25/11/2022, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2774, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetria Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):



- Autorizzazione Edilizia 1289 del 21/09/1950 prot. 46860
- Permesso di Abitabilità 1032 del 29/12/1950 prot. 39475
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 10/01/2023 si procedeva tramite accesso forzoso al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza del Dott. Enrico Poletto, delegato del Custode nominato, Notaio Dott. Enrico Zecchinato Gallo.

In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati NCEU – Comune di Padova come:

- **Fg. 50 part. 63 sub. 12** – Abitazione A/2, Classe 3, consistenza 6 vani superficie catastale mq. 98, Via (Vicolo) Tiziano Aspetti. 18, piano 2, ditta

per l'intero.

La part. 63 sub. 12 al Fg. 50 si genera per variazione del 17/03/2014 dalla part. 44 sub. 12 al Fg. 23 Sez. Urb. A a seguito di bonifica identificativo catastale.

La part. 44 sub. 12 al Fg. 23 Sez. Urb. A si genera per variazione il



08/02/1983 per fusione/frazionamento.

- **Fg. 50 part. 63 sub. 18** – Rimessa C/6, Classe 7, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 10, Via (Vicolo) Tiziano Aspetti. 18, piano T, ditta

per l'intero.

La part. 63 sub. 18 al Fg. 50 si genera per variazione del 17/03/2014 dalla part. 44 sub. 18 al Fg. 23 Sez. Urb. A a seguito di bonifica identificativo catastale.

La part. 44 sub. 18 al Fg. 23 Sez. Urb. A si genera per variazione il 08/02/1983 per fusione/frazionamento.

La particella 63 catasto terreni confina:

- A Nord con **Fg. 50 part. 52 e 64**, altre ditte;
- A Est con **Fg. 50 part. 64**, altra ditta;
- A Sud con **vicolo Tiziano Aspetti**;
- A Ovest **Fg. 50 part. . 61 e 65**, altre ditte.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di Padova, in vicolo Tiziano Aspetti, civico 18, nel contesto di un edificio risalente agli anni 40/50 del XX secolo sito in posizione centrale al limitare del centro storico.

L'edificio dove trovano luogo gli immobili oggetto di perizia si configura secondo la tipologia della palazzina isolata. L'abitazione si situa al piano secondo, lato Est, mentre l'autorimessa risulta situata al piano terra, lato nord,



aprendosi sulla part. 64

Le parti comuni dell'edificio, come gli spazi esterni, versano in uno stato di manutenzione scarso.

L'unità sub. 12, tipologicamente un quadrilocale, si sviluppa al piano secondo, e affaccia verso sud verso Vicolo Aspetti, a nord sul cortile retrostante, mapp. 64, ed est, aprendosi una piccola terrazza, confinando a ovest con il vano scale condominiale.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario Sig.

Dall'ingresso che si apre dal vano scale si accede all'ingresso-corridoio che distribuisce a quasi tutti i locali dell'alloggio.

Dall'ingresso, si aprono a destra un soggiorno e a sinistra la cucina, dotata di piccolo locale lavatoio.

Più oltre, a destra si apre la camera da letto matrimoniale, di fronte uno studio e a sinistra un piccolo disimpegno conduce al bagno e alla camera singola.

Il soggiorno si affaccia su Vicolo Aspetti tramite un poggiolo, lo studio apre su un poggiolo rivolto a est e la cucina si affaccia sull'area a nord sempre con un terrazzino.

L'unità sub. 18, garage pertinenziale con ingresso basculante si trova collocato al piano terra, con accesso dal mappale 64 tramite passaggio attraverso porta che si apre sul vano scale condominiale.

L'immobile risulta in cattive condizioni di manutenzione.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1950):

- Pavimenti in legno nella zona giorno (parquet);
- Pavimenti in palladiana di marmo in cucina, corridoio e bagno;



- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; In varie stanze sono stati applicati pannelli fonoassorbenti; in ogni caso a causa della scarsa aerazione e riscaldamento sono presenti ampie tracce di muffa alle pareti;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con tapparelle rotolanti;
- L'impianto elettrico non è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento non risulta funzionante al momento del sopralluogo;
- La caldaia che serviva l'appartamento è stata rimossa;
- Le terrazze sono caratterizzate da parapetti pieni pe pavimentate in gres;
- Le terrazze risultano in cattivo stato di manutenzione e ricoperte di rifiuti vari.

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento, trovano corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

Gli estremi catastali dei beni riportano la superata dicitura di "via" al posto di "vicolo".

c – Stato di possesso del bene



I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero, del signor
stato civile celibe.

I beni possono costituire lotto unico, pertanto si suggerisce la **vendita in
lotto unico**.

d – Vincoli

I beni risultano in possesso, per la quota del 100%, del signor
in forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Gianluigi Gavi in Padova rep.
17278 del 27/01/1993 (Allegato F) Atto tra vivi – compravendita: il Sig.
acquistava la piena proprietà degli immobili dalle Signore

Alle Signore la piena proprietà dell'immobile oggetto di
pignoramento, per la quota di 1/3 ciascuno, è pervenuta in forza di atto di
successione della Signora denuncia del 20/07/1992, registrata
in Padova Vol. 28 n. 2173 del 15/10/1992

In base all'analisi del **PI**, l'immobile (o meglio la parte di immobile oggetto di
procedimento) ricade in ZTO parte B5 Residenziale di completamento satura.
La ZTO è disciplinata dagli artt. 18, 36 e 37 delle NTO.

In base all'analisi del **PAT** l'area si colloca in centro abitato, area di
urbanizzazione consolidata, è interessata da fasce di rispetto aeroportuale,
risulta idonea per compatibilità geologica. Inoltre l'area è compresa tra le zone
di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.



L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.12, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.3, 11.2.3, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.

Non sono rilevati vincoli.

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 24/08/2023 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

All'esecutato gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

Trascrizione a favore del 09/02/1993 – Registro Particolare 2413 Registro Generale 3385 Pubblico Ufficiale Notaio Gianluigi Gavi Repertorio 17278 del 27/01/1993

Atto tra vivi – compravendita: il Sig. _____ acquistava la piena proprietà degli immobili dalle Signore _____



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 13/10/2020 – Registro Particolare 6133 Registro Generale 34275 Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Repertorio 1722 del 10/06/2020.

Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna capitale 43.573,17 €, a favore di _____ contro _____

Trascrizione Contro del 20/09/2022 – Registro Particolare 25776 Registro Generale 38170 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4227 del 12/08/2022. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di _____
contro _____

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Autorizzazione Edilizia 1289 del 21/09/1950 prot. 46860
- Permesso di Abitabilità 1032 del 29/12/1950 prot. 39475



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, si constata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato in Autorizzazione Edilizia 1289 del 21/09/1950 prot. 46860

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PI**, l'immobile (o meglio la parte di immobile oggetto di procedimento) ricade in ZTO parte B5 Residenziale di completamento satura.

La ZTO è disciplinata dagli artt. 18,36 e 37 delle NTO.

In base all'analisi del **PAT** l'area si colloca in centro abitato, area di urbanizzazione consolidata, è interessata da fasce di rispetto aeroportuale, risulta idonea per compatibilità geologica. Inoltre l'area è compresa tra le aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.12, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.3, 11.2.3, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.

Non sono rilevati vincoli.

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.

h – Eventuali opere abusive

Non si rilevano difformità tra lo stato concesso e lo stato di fatto.

i – Stima del bene



Spese condominiali

Lo studio Amministrazione Dalla Bona snc, che amministra il condominio, informa che il Sig. _____ ha accumulato tra il 2020/21 e il 2021/22 un totale di spese condominiali arretrate pari € 1561,06.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	96,00
Terrazzi	mq	13,50
Garage	mq	10,00
Totale	mq	119,50

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
--------------	--	------------	--------------	------------------



Abitazione	mq	96	100%	96
Terrazzi	mq	13,5	25%	3,37
Garage	mq	10	60%	6
Totale	mq			105,37

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 105,37 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell’immobile, si deduce un valore di mercato ***V_m*** pari a:

€/mq 800 (euro ottocento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$105,37 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 84.296,00 \text{ €}$$



A tale valore si applica un abbattimento del 15% per assenza di garanzia per vizi:

$$84.296,00 \text{ €} - 15\% = 71.651,60 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese condominiali arretrate

$$71.651,60 \text{ €} - 1.561,06 \text{ €} = 70.090,54 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

70.000,00 € - Settantamila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova li, 31/08/2023

Arch. Ugo Presagnomini

