

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni

Esecuzione immobiliare n° 78/2023 promossa da

Il giorno 17.05.2023 il G.E., Dott. G. G. Amenduni ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U.,

Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura alla

che risulta

proprietaria: **per la quota intera** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di

pignoramento in via Carrubbio 97/3 a Monselice (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI MONSELICE**, Foglio **25**, mapp. **240**

• **graffato 436 sub 1** – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27 –

variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione identificativi per allineamento mappe dal 22.07.2015, cancellazione sezione (n. 119/2025).

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 04.09.2007, rep. n. 132309,

racc. n. 17413 del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (Pd), trascritto presso i Registri

Immobiliari di Padova in data 20.09.2007 ai nn. 6417/3598.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare

residenziale (piano terra e primo) e dalle loro pertinenze accessorie facente parte di un

fabbricato a schiera di tipo residenziale plurifamiliare, situato in un contesto residenziale urbano

centrale, dove sono presenti nell'intorno tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carraio avviene direttamente dalla pubblica via Carrubbio 73 e tramite

una servitù di passaggio, rappresentata dall'insieme degli scoperti delle rispettive schiere (attiva

e passiva) si raggiunge la porzione oggetto di perizia.

L'appartamento al piano terra con accesso diretto dallo scoperto è composto da: ingresso,

cucina, salotto, tramite una scala che parte dall'ingresso si raggiunge il piano primo composto

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd

	da 2 stanze, di cui una con piccolo ripostiglio, disimpegno e bagno (wc), per una consistenza complessiva di commerciali 114,50 mq. Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di scarsa qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta presumibilmente nella prima metà del 1900. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire pessime .	
	L'immobile è attualmente occupato dal [REDACTED] con regolare contratto in data 20.09.2018 già rinnovato in data 31.08.2022 per ulteriori 4 anni. Essendo tale contratto antecedente al pignoramento s'intende opponibile ai terzi.	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	I serramenti esterni, sono quelli originali in legno con vetro semplice e oscuri in legno verniciati. Non esiste un impianto di riscaldamento e la climatizzazione invernale avviene tramite l'uso di stufa in cucina e l'uso di stufe a gas del tipo a parete nelle camere al piano primo.	
	In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Monselice non risulta alcun precedente edilizio e/o titolo abilitativo. Pertanto ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, circa lo stato legittimo dell'immobile, si farà riferimento alla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio di Padova.	
	Rispetto a tale planimetria si riscontrano delle difformità di consistenza: al piano terreno il locale disimpegno (sottoscala) con accesso dal locale cucina e il ripostiglio ad esso collegato risultano non in disponibilità della proprietaria (e conseguentemente all'affittuario) per la chiusura della porta di collegamento tra la cucina e detto disimpegno; inoltre risulta chiusa anche la finestra a nord della cucina. Da informazioni assunte in loco, sembra che detti locali siano in uso della proprietà posta a nord del complesso edilizio a schiera, che ha provveduto alla chiusura della finestra e all'apertura di una porta di collegamento verso l'area scoperta del giardino a nord	

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd

	(particella 4, del foglio 25) per utilizzare i locali, di cui trattasi, come ripostiglio.	
	La consistenza dello stato dei luoghi attuale, pertanto, non corrisponde allo stato legittimo, così	
	come acclarato dall'atto di compravendita, rendendo così necessaria un'azione di	
	restituzione/integrazione dei locali "sottratti" all'utilizzo della proprietà. Inoltre, l'attuale	
	configurazione del locale cucina - con chiusura della finestra sul lato nord - è peggiorativa delle	
	condizioni igienico-sanitarie per la mancanza del corretto rapporto aeroilluminante, previsto	
	dalla normativa.	
	Il Comune di Monselice è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione	
	della Giunta Comunale del Veneto n° 5709 del 21/11/1978; con Delibera di Consiglio	
	Comunale n° 13 del 02/04/2014 è stato adottato il P.A.T. del Comune di Monselice,	
	successivamente approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015 e ratificato con	
	Decreto n° 133 del 06/11/2015 del Presidente della Provincia e pubblicato sul BUR n° 110 del	
	20/11/2015; il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente mantiene efficacia fino	
	all'approvazione del primo P.A.T. a seguito della quale, per le parti compatibili con il P.A.T.	
	medesimo, diventa il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n°	
	11/2004 e ss.mm.ii.; con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 27/05/2022 è stata	
	approvata la trasposizione cartografica denominata Variante n° 0 al Piano degli Interventi senza	
	introdurre nessun tipo di variante, ma quale base cartografica per le future varianti. Infine con	
	delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 09.05.2023 è stata adottata la Variante n° 1 al Piano	
	degli Interventi che, fino a quando la variante adottata non sarà divenuta efficace, a norma del	
	comma 6 dell'articolo 18 della L.R. n° 11/2004, troveranno applicazione le misure di	
	salvaguardia previste dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2011, n° 380 e ss.mm.ii., ed	
	ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii., per quanto applicabile.	
	L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona Residenziale B/46, disciplinata dall'art.	
	18 delle NTO (adottate) del Piano degli Interventi, oltre al vigente regolamento edilizio per	

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd



quanto richiamato.

Secondo quanto indicato al punto L. del quesito di giuramento del CTU, ho provveduto a richiedere ad Astelegale i dati dall'ufficio raccolti in seguito alle vendite giudiziarie effettuate al fine di avere indicazioni utili per la formazione del valore del bene oggetto di stima, ma nelle quali non ho ritenuto di poter rilevare, data la destinazione, l'ubicazione del bene e l'aggregazione dei dati ricevuti, elementi utili per la formazione del valore di mercato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. La consistenza presa in esame è quella legittima (quindi compreso disimpegno e ripostiglio, attualmente non in disponibilità della proprietà), considerando risolta positivamente la restituzione e utilizzo di detti locali. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **550 €/mq**, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO TERRA e PRIMO					
Residenza	114,50	100	114,50	550	63.000
TOTALE (arrotondato)			114,50		63.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					53.000

Nel caso invece, non si riuscisse a risolvere la questione della restituzione dei locali al fine di ripristinare la legittimità dell'immobile, il valore andrebbe decurtato delle superfici mancanti, pertanto: essendo la superficie mancante di 9,70 mq (disimpegno + ripostiglio) la superficie rimanente sarebbe $114,50 - 9,70 = 104,80 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.500$.

Da tale somma si devono detrarre gli oneri connessi alla necessaria sanatoria e alla conseguente modifica catastale; la spesa complessiva per la pratica amministrativa per la sanatoria, le oblazioni e altre spese varie, possa essere indicata in **€ 5.000**, oltre IVA e accessori di legge.

	Pertanto il valore dell'immobile sarebbe: € 57.500 - € 5.000 = € 52.500 il cui valore ridotto	
	per l'assenza di garanzia per vizi sarebbe € 45.000	
	Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le	
	seguenti formalità a tutto il 27.04.2023 :	
	Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:	
	❖ Atto di pignoramento trascritto il 07.02.2022, <i>Reg. Gen. n°634 – Part. n°412</i> , a seguito	
	provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 20.01.2022, rep n. 362.	
	a favore:	
	a carico:	
	F382N, per la quota intera	
	Cat. Fabbr. - COMUNE DI MONSELICE , Foglio 25 , mapp. 240	
	• graffato 436 sub 1 – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27	
	❖ Atto di pignoramento trascritto il 04.04.2023, <i>Reg. Gen. n° 1906 – Part. n° 1296</i> , a	
	seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 01.03.2023, rep n.	
	684.	
	a favore:	
	a carico:	
	F382N, per la quota intera	
	Cat. Fabbr. - COMUNE DI MONSELICE , Foglio 25 , mapp. 240	
	• graffato 436 sub 1 – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27	
	Iscrizioni contro:	
	❖ Ipoteca volontaria iscritta in data il 20.09.2007, <i>Reg. Gen. n° 6418 – Part. n° 1612</i> , a	
	seguito atto del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (Pd) in data 04.09.2007, rep.	
	132310/17414. <i>Somma totale di € 234.000,00 (capitale 130.000,00).</i>	
	a favore:	



