

Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n. **285/2022**

Riunita alla 297/2022

---

dott. G. Amenduni

**Banca Patavina di Credito Cooperativo  
di S. Elena e Piove di Sacco S.C.**

Difesa e rappresentata dall' **Avv.to Francesco di Franco**

contro

*RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*



---

Quesito	4
Relazione del CTU	5
Documentazione prodotta	5
Premessa	5
Beni Pignorati	5
Dati identificativi	6
Dati Catastali	7
Confini	7
Regolarità catastale	7
Regime Patrimoniale	8
Proprietà	8
Premessa	8
Conformità	9
Difformità/problematiche riscontrate	9
Descrizione	10
Finiture:	12
Riscaldamento e produzione di acqua calda:	13
Stato d'uso	13
Stima	13
Metodo utilizzato:	13
Valore del lotto	15
Stato di possesso	15
Provenienza	16
Fonti	16
Storia catastale	16
Provenienza	16
Formalità pregiudizievoli	18
Iscrizioni	18

Trascrizioni	19
Vincoli di diritto pubblico	20
Elenco allegati	21



Data del Giuramento: 20.10.2022

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 29.03.2023

Data per la consegna: 28.02.2023

### *Quesito*

---

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2329, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. G. Amenduni con provvedimento del 14.10.2022, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 20.10.2022, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al " *Verbale di giuramento*" allegato alla presente relazione alla lettera A.

### INDAGINI PERITALI

- 20.10.2022: giuramento;
- 20.10.2022: produzione delle visure e delle planimetrie catastali;
- 20.10.2022: richiesta atti di provenienza ed estratto atto di matrimonio;
- 24.10.2022: ricezione atto di matrimonio;
- 04.11.2022: arrivo atto di provenienza Dott. Notaio Stocco;
- 04.11.2022: richiesta accesso agli atti;
- 16.11.2022: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 21.11.2022: accesso agli atti, richiesta e ritiro delle copie;
- 06.12.2022: arrivo atto di provenienza Dott. Notaio Busi;
- 13.12.2022: sopralluogo all'immobile;
- 21.12.2022: ricezione del certificato di morte del Sig. [REDACTED];
- 10.02.2023: l'esecuzione immobiliare n. 297/2022 veniva riunita al presente procedimento;
- 14.02.2023: accesso agli atti depositati in Tribunale ed estrazione della documentazione necessaria;
- 22.02.2023: sopralluogo conclusivo ai beni pignorati

*DOCUMENTAZIONE PRODOTTA*

---

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Certificato di Morte del [REDACTED];
- Ispezioni e note ipotecarie complete;

*PREMESSA*

---

Oggetto della presente perizia è la valutazione di stima di un fabbricato composto da abitazione sviluppata su due piani e un capannone adiacente, ubicato in Via De Grandis al civico n. 10, in Comune di Tribano (PD). Il fabbricato prende accesso da via De Grandis, laterale della SP 5 denominata in quel tratto via Gambarare, strada provinciale che collega il centro cittadino di Tribano con quello di Monselice. La zona è tipicamente rurale, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di campi coltivati e piccoli insediamenti residenziali sparsi.

*BENI PIGNORATI*

---

Le esecuzioni immobiliari n. 285/22 e 297/22 oggi riunite, prendono origine da due distinti pignoramenti che di seguito si riportano.

1. Pignoramento del 13.08.2022 rep. n. 4417 Tribunale di Padova. Trascritto a Padova il 30.09.2022 ai nn. 39854/26917 gravante sui seguenti beni:

***Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3***

part. 307 | sub. 4 | Cat. A/2 | Cons. 11,5 vani

A favore di:

**Banca Patavina di Credito Cooperativo di S. Elena e Piove di Sacco S.C. con sede in *Piove di Sacco (PD), C.F. 00311340285***

a carico dei seguenti soggetti:

per la quota di 1/4 della piena proprietà

Per la quota di 375/1000 della piena proprietà

2. Titolo: Pignoramento del 01.09.2022 rep. n. 4755/2022 Tribunale di Padova. Trascritto a Padova il 11.10.2022 ai nn. 41608/28028 gravante sui seguenti beni e a carico dei seguenti soggetti per le quote sotto descritte:

**Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3**

- part. 307 | sub. 4 | cat. A/2

per la quota di 3/8 della piena proprietà (corrispondenti a 375/1000)

per la quota di 3/8 della piena proprietà (corrispondenti a 375/1000)

Per la quota di 2/8 della piena proprietà (corrispondenti a 1/4)

- part. 114 | cat. A/5

per la quota di 11/16 della piena proprietà

per la quota di 3/16 della piena proprietà

Per la quota di 2/16 della piena proprietà

- part. 307 | sub. 3 | cat. C/3

per la piena proprietà

A favore di:

**Fondo di garanzia dei depositanti del credito cooperativo con sede in Roma, C.F. 96336220585**

a carico dei seguenti soggetti:

***DATI IDENTIFICATIVI***

---

Il lotto in oggetto è composto da abitazione e magazzino eretti su scoperto proprio (NCT Fg. 3 mapp. 307) oltre a un lacerto di terreno sul quale un tempo insisteva una abitazione di tipo ultra popolare abbattuta da tempo, la cui demolizione non è mai stata registrata in Catasto. Attualmente quindi al bene pignorato descritto al NCEU Fg. 3 mapp. 144 cat. A/5 corrisponde unicamente un lacerto di terreno NCT Fg. 3 mapp. 114 inglobato nello scoperto dell'abitazione. Il lotto non appare comodamente divisibile sia per il fatto che il magazzino è adiacente all'abitazione sia perché i viali di accesso sono i medesimi.

Di seguito si daranno gli estremi catastali per magazzino e abitazione e per il solo terreno del mappale 114 Fg.3 N.C.T., non esistendo più il bene pignorato descritto al NCEU Fg. 3 mapp. 114 cat. A/5.

## DATI CATASTALI

### Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- part. 307 | sub. 4 | cat. A/2 | cl. 2 | cons. 11,5 vani | S.C. 290 m<sup>2</sup> | S.C. (e.a.s.) 281 m<sup>2</sup> | R. € 1.098,76;
- part. 307 | sub. 3 | cat. C/3 | cl. 1 | cons. 224 m<sup>2</sup> | S.C. 224 m<sup>2</sup> | R. € 416,47;  
rispettivamente abitazione e magazzino insistenti su terreno così censito al N.C.T.
- part. 307 | Ente Urbano | are 11.00;

### Comune di Tribano (PD), N.C.T. foglio 3

- part. 114 | Ente Urbano | are 03.04

## CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 307 sub 3:  
sul lato Nord con il sub 4, con l'esterno su tutti gli altri lati
- Part. 307 sub. 4, al piano terra:  
sul lato Nord, Est ed Ovest con l'esterno e sul lato Sud con il sub. 3
- Part. 307 sub. 4, al piano primo:  
su tutti i lati con l'esterno.

Al N.C.T.

- Part. 307: da Nord in senso orario: part. 98, part. 114, part. 26, part. 335, tutti stesso foglio.
- Part. 114: da Nord in senso orario: part. 258, part. 26, part. Part. 307, part. 98, tutti stesso foglio

## REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano accatastati.

Lo stato attuale tuttavia risulta

Conforme alle planimetrie catastali in atti per quanto attiene al magazzino sub 3

Difforme dalle planimetrie catastali in atti per quanto attiene all'abitazione sub 4

Errato per quanto riguarda il mapp. 144 NCEU che riporta ancora l'esistenza di una abitazione cat. A/5 demolita da tempo. A riguardo vedasi il quadro D della nota di trascrizione in data 29.09.2003 nn. 41900/26013 riferita all'atto di compravendita in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD) rep. n. 1526/959 che testualmente recita:

*la contigua area scoperta di pertinenza esclusiva del suddetto fabbricato identificata al N.C.T. con il mapp. 114 (fu d'accert. di are 03.04) del foglio 3 del comune di Tribano (con espressa precisazione delle parti che in realtà trattasi di area di risulta di fabbricato demolito da tempo).*

L'attuale identificazione catastale deriva da **Variatione D'ufficio del 05/03/2013 Pratica n. PD0050270 in atti dal 05/03/2013** – bonifica identificativi catastali (n. 3688.1/2013) che di conseguenza modifica la categoria del mappale 114 NCT (che diventa Ente Urbano) privandolo dell'intestazione catastale.

Si segnala inoltre che il bene descritto al NCEU risulta catastalmente intestato al sig. [REDACTED] [REDACTED] (soggetto estraneo a entrambi i pignoramenti e oggi defunto) per la piena proprietà.

Ne consegue che oggi non è possibile vendere il bene pignorato e descritto al N.C.E.U. al Fg. 3 mapp. 114 cat. A/5 *in quanto inesistente e peraltro intestato a soggetti estranei alla procedura*, ma nemmeno si può procedere all'alienazione del corrispondente mappale 114 fg.3 N.C.T. in quanto Ente Urbano e privo di intestazione.

Tale incoerenza catastale, impedendo di fatto l'alienazione del bene, andrà regolarizzata prima della vendita con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi Euro 5.000,00.

#### *REGIME PATRIMONIALE*

---

Fino al 15.04.2021 la Sig.ra [REDACTED] risultava coniugata in regime di comunione patrimoniale dei beni con il Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] risulta deceduto il giorno [REDACTED] [REDACTED]. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di morte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED], emesso il [REDACTED] prot. n. [REDACTED] e allegato alla presente relazione.

Dal 15.04.2021 la Sig.ra [REDACTED] risulta dunque vedova.

Il Sig. [REDACTED] risulta essere celibe.

#### *PROPRIETÀ*

---

#### PREMESSA

- In data 15.04.2021 il sig. [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] [REDACTED]
- Con atto a rogito Notaio Ponzi in data 14.06.2021 rep n. 164255/36943 la Sig.ra [REDACTED] (moglie) e i Sig.ri [REDACTED] (figli) rinunciavano alla chiamata ereditaria in dipendenza della morte del Sig. [REDACTED]
- Con decreto di Nomina Curatore n. cron 854/2022 del 06.07.2022 V.G. 5225/2022 G.I. Dott.ssa Alina Rossato e conseguente giuramento per accettazione dell'incarico del 07.07.2022, il Tribunale adito nominava curatore dell'eredità giacente il dott. [REDACTED] con studio in Padova, via [REDACTED]

I beni tutt'ora intestati al Sig. [REDACTED] pertanto rientrano nella massa dell'eredità giacente amministrata dal curatore.

I beni pignorati risultano in ditta ai seguenti soggetti

a. Quanto al sub 3 mapp 307 Fg. 3 N.C.E.U.

- **Sig.** [REDACTED] per la piena proprietà;



b. Quanto al sub 4 mapp 307 Fg. 3 N.C.E.U.

- **Sig.** [redacted] per la quota di 1/4 di piena proprietà;
- **Sig.ra** [redacted] per la quota di 375/1000 (3/8) di piena proprietà;
- **Sig.** [redacted] per la quota di 375/1000 (3/8) di piena proprietà;

c. Quanto al mapp. 114 Fg 3 N.C.E.U. BENE INESISTENTE

- **Sig.** [redacted] nato a [redacted] (defunto) per la piena proprietà

**CONFORMITÀ**

---

In base a quanto emerso dall'accesso agli atti in data 10.11.2022 i beni in esame risultano edificati in base alle seguenti autorizzazioni:

- 15.12.1976 Concessione Edilizia n. 52/76 rilasciata dal Comune di Tribano (Pd) al Sig. [redacted] per *costruire un fabbricato ad uso civile abitazione*;
- 28.11.1978 Certificato di abitabilità n. 2965 relativo alla C. E. n. 52/76 rilasciata dal Comune di Tribano (Pd) al Sig. [redacted];
- 30.01.1989 Concessione Edilizia in sanatoria n. 44 CND rilasciata dal Comune di Tribano (Pd) al Sig. [redacted] per *Costruzione di laboratorio artigianale e pertinenza abitativa (mq. 209,25)*;
- 27.02.1989 Certificato di abitabilità n. 23 CND relativo alla C.E. in sanatoria n.44 CND rilasciata dal Comune di Tribano (Pd) al Sig. [redacted];
- 02.04.1992 Diniego di Autorizzazione n. 4.1. SF, rilasciata dal Comune di Tribano (Pd), alla *richiesta di chiusura del portico con una veranda*, presentata il 23.11.1991 dal Sig. [redacted], prot. n. 4960.

**DIFFORMITÀ/PROBLEMATICHE RISCOstrate**

---

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare le seguenti difformità:

***Al piano terra sub 4:***

- a. Difformità planimetriche interne che portano a un a distribuzione totalmente differente dalle planimetrie di progetto. Si rileva inoltre un aumento di volume per l'ampliamento della porzione seminterrata sul fronte Nord e un cambiamento d'uso del piano che è stato modificato da piano destinato ad ospitare vani accessori (ricovero attrezzi, una lavanderia, una cantina e due vani tecnici) ad abitazione, dotata di camere, bagni, cucina e soggiorno
- b. Altezze interne rilevate differenti da quelle di progetto.  
Attualmente si rileva un'altezza pari a **m. 2.30** in bagno e in sala da pranzo (ex lavanderia e cantina – h di progetto m. 2.20), **m. 2.40** in soggiorno (ex lavanderia h di progetto m. 2.20) mentre è stata rilevata a 2.95 metri la zona notte (ex ricovero attrezzi – h di progetto m 3.00 difformità rientrante nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis D.P.R. 380/01);

#### ***Al piano primo sub 4:***

- c. Difficoltà planimetriche interne consistenti nella mancata realizzazione di un setto murario nel soggiorno, nel differente collocamento della porta relativa alla scala interna, nel dimensionamento di un muro nel vano scala, e nel posizionamento del setto divisorio tra la zona giorno e la zona notte;

#### ***Copertura sub. 3***

- d. La copertura del magazzino descritto al sub 3 è stata realizzata con onduline in amianto, non protette né incapsulate a diretto contatto con l'ambiente di lavoro sottostante. Esse andranno quindi rimosse.

#### ***Esterno***

- e. Realizzazione abusiva di n. 3 tettoie con struttura in legno, due nel lato Ovest ed una nel lato Est dinanzi l'ingresso all'abitazione;
- f. Chiusura muraria in corrispondenza del sotto poggolo del bagno del piano primo (lato Ovest) e realizzazione di un caminetto adiacente a tale tamponamento.
- g. Realizzazione abusiva di una veranda in corrispondenza del portico nella facciata Nord dell'abitazione.
- h. Difficoltà forometriche per differente tipologia di aperture, dimensionamento e posizionamento;

- **Le difformità relative al piano terra del sub 3** (a e b) vanno tutte rimosse con una spesa cui quantificata a corpo in complessivi € 35.000 comprensivi delle spese tecniche, e va ripristinato lo stato di progetto depositato in Comune.

Si segnala inoltre che la destinazione d'uso residenziale per il piano terra è incompatibile con le norme di salute pubblica se non come vani accessori. In tale piano difatti manca l'altezza minima necessaria per i vani principali (m. 2.70) e i locali non presentano il corretto rapporto aereoilluminante tra superficie finestrata e superficie calpestabile (1/8).

- **Le difformità relative ai punti c) ed h)** vanno sanate con opportuna pratica edilizia con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi € 10.000,00 comprensive delle spese tecniche.
- Le difformità relative ai punti e), f) e g), dovranno essere rimosse con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi € 15.000,00.
- Per quanto attiene l'amianto in copertura descritto al punto d) presente a copertura del sub 4, le spese relative verranno computate direttamente nella stima del magazzino.

#### ***DESCRIZIONE***

---

Trattasi di unità abitativa, come detto, facente parte di più ampio complesso, che vede sviluppato in adiacenza Sud anche un ampio magazzino, edificata verso la fine degli anni '70, eretta su due piani complessivi fuori terra (piano seminterrato e piano primo).

I due piani risultano distinti tra loro sin dalla progettazione originaria per funzioni: il piano seminterrato è destinato ad accogliere vani di servizio (lavanderia, centrale termica ecc..) mentre il piano primo è destinato alla residenza; i piani sono collegati tra loro da due scale di servizio esterne ed una interna. L'accesso principale all'abitazione avviene dal piano primo, dal fronte Nord, mediante un terrapieno che sale dolcemente dal fronte strada al piano primo; la facciata è caratterizzata dalla presenza di un portico oggi chiuso abusivamente da una veranda.

Strutturalmente l'edificio è stato progettato caratterizzato da due porzioni (Nord e Sud) sviluppate per piani sfalsati: la porzione Nord al piano seminterrato, di altezza ridotta (mt 2,35) è destinata principalmente a servizi: lavanderia, cantina e alcuni vani tecnici, mentre quella Sud (mt 3,00) era destinata a ospitare la taverna: tale suddivisione viene riproposta anche al piano primo che vede suddivise le zone giorno e notte localizzate rispettivamente nella zona Nord e nella zona Sud.

Sin da subito occorre segnalare che l'intera unità è stata oggetto di profondi lavori di trasformazione al piano terra, svolti senza opportuna autorizzazione edilizia, che ne hanno cambiato radicalmente la distribuzione e le destinazioni, finalizzati a creare due unità abitative perfettamente autonome tra loro. Di seguito si darà una rapida descrizione sia delle destinazioni dei luoghi come da progetto sia della loro attuale distribuzione, con l'avvertenza essi andranno ripristinati e ogni difformità andrà eliminata

**Descrizione della distribuzione interna da progetto:**

- al piano seminterrato:  
cantina, lavanderia, centrale termica, wc e ricovero attrezzi (accatastato come taverna); scala al piano primo
- al piano primo:  
ingresso, cucina abitabile, soggiorno pranzo, due camere matrimoniali, camera singola, bagno, ripostiglio, due poggiali.

**Descrizione della distribuzione interna rilevata:**

- al piano seminterrato:
  - a. **altezza mt 2,32**: vani non presenti in progetto ma presenti nelle planimetrie catastali, sviluppati al di sotto del portico del piano primo: cantina, ripostiglio, vano tecnico;
  - b. **altezza mt 2,41**: studio, nella sua attuale dimensione è rappresentato correttamente in Catasto dove viene descritto come lavanderia; occupa il vano descritto in progetto come Cantina e parte della lavanderia di progetto; vano utilizzato come cucina privo di areazione naturale e ulteriore vano utilizzato come soggiorno.
  - c. **Altezza mt. 2,95**: due camere e un bagno
- al piano primo (altezza mt. 2,85):
  - a. **Zona Nord**: ingresso soggiorno cucina attualmente uniti a formare un vano unico, mediante demolizione delle tramezzature preesistenti
  - b. **Zona Sud**: due camere matrimoniali, camera singola, bagno, ripostiglio, due poggiali.

Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di un portico posto a Nord (attualmente come già detto chiuso da una veranda realizzata abusivamente) al quale si arriva mediante il terrapieno già descritto e due scale esterne a Est e a Ovest (una – quella ad Ovest – abusiva, per quanto correttamente rappresentata in Catasto).

La planimetria si sviluppa con l'ingresso orientato a Nord e posto centralmente rispetto all'abitazione, dal quale si accede ad un corridoio che mette in comunicazione la zona giorno e la zona notte, sviluppate rispettivamente a Nord e a Sud. Le due zone sono inoltre caratterizzate dalla differente quota di imposta del solaio, più alto nella zona Sud di circa un metro, e unite tra loro da una piccola scala di 4 alzate.

Nel lato Ovest, tra la zona notte e la zona giorno sono presenti la scala che collega dall'interno i due piani dell'unità.

Il piano seminterrato è stato modificato, come sopra detto, per costituire una unità abitativa autonoma rispetto al piano superiore. Non si ritiene di darne descrizione accurata, oltre a quanto già esposto, in quanto tale distribuzione non presenta le necessarie caratteristiche di altezza, né il corretto dimensionamento dei rapporti aeroilluminanti previsti per legge ai fini di poter ottenere l'agibilità. Si specifica inoltre che le modifiche operate hanno interessato anche alcune murature dimensionate a cm 30 e quindi sicuramente portanti, senza opportuno calcolo statico preventivo.

In adiacenza all'abitazione civile si trova un magazzino, confinante con il suo prospetto sud. L'accesso principale è costituito da un ampio portone carrabile posto sul prospetto Nord.

La struttura è composta da pilastri e travi reticolari in acciaio tamponata con vetrate e onduline in plastica e frammiste ad altre in amianto, che andranno smaltite come quelle della copertura cui si è già accennato.

È presente un elemento di ripartizione interna realizzato con telaio in acciaio e tamponature con pannelli in PVC.

Sul prospetto sud dell'edificio è stato edificato un piccolo ambiente, con le stesse caratteristiche costruttive del magazzino appena descritte con un'altezza massima di 2,90 m e un'altezza minima di 2,20 m e accesso esclusivo dall'esterno destinata originariamente a pollaio.

#### ***FINITURE:***

##### *Residenza sub 4*

###### a. Pavimenti al piano terra

piastrelle di forma quadrata in cotto nella zona giorno, pareti intonacate con inserti in pietra su alcune aperture; piastrelle ceramiche sul pavimento e sulle pareti in un bagno; la cantina risulta tuttora al grezzo. Nella zona notte del piano terra il pavimento è in ceramica di forma quadrata in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno rimanente che è attualmente al grezzo.

###### b. Pavimenti al piano primo

i pavimenti sono in ceramica in cucina e in bagno, il soggiorno e le camere presentano una pavimentazione in parquet di differente tipologia.

c. Infissi al piano terra

infissi in alluminio con vetro singolo nello studio, in bagno e in cantina. Serramenti in legno con vetrocamera in ingresso, soggiorno e nelle camere.

d. Infissi al piano primo

Al piano primo tutti gli infissi sono in legno con vetro a lastra singola

e. Murature

Le murature portanti sono dimensionate a cm 30, le tramezzature interne a cm 10.

*Magazzino sub 3*

Il magazzino descritto al sub 3 presenta un pavimento realizzato in battuta di cemento e una copertura in amianto sorretta da una struttura a travi reticolari e pilastri in acciaio.

**RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA:**

*Residenza sub 4*

Piano terra:

il riscaldamento così come la produzione dell'acqua calda è garantito dalla presenza di apposita caldaia autonoma, alimentata a gpl con apposita bombola esterna collocata nello scoperto Ovest e ubicata nel vano tecnico (ad Est), e radiatori in ghisa.

Piano primo:

il riscaldamento era garantito dalla presenza di apposita caldaia autonoma alimentata a gasolio, oggi non funzionante, ubicata nel vano tecnico sotto poggiatesta al piano terra (a Ovest), e radiatori in ghisa.

La produzione dell'acqua calda è garantita dalla presenza di un boiler collocato in bagno.

All'interno dell'abitazione è presente un impianto per il raffrescamento dell'aria con numerosi split

*Magazzino sub 3*

Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento

**STATO D'USO**

L'unità si presenta in avanzato stato d'uso: il parquet nel piano primo appare molto deteriorato, si evidenzia la presenza di macchie di muffa all'interno, di esfoliazioni dell'intonaco all'esterno.

**STIMA**

---

**METODO UTILIZZATO:**

Diretto comparativo, con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura. L'abitazione e il magazzino sono stati valutati separatamente in quanto hanno finiture e caratteristiche costruttive differenti.

La valutazione de magazzino è viziata dalla presenza della copertura in amianto che verrà rimossa con una spesa calcolata sula base della metratura di materiale ad oggi presente.

Il mapp. 114 che oggi costituisce parte dello scoperto antistante l'abitazione, ha valore nullo, ma la sua alienazione comporta una spesa per la sua regolarizzazione. Si rammenta inoltre che esso non può essere venduto come terreno in quanto poiché in quanto Ente Urbano risulta privo di intestati, né come Fabbricato, in quanto il fabbricato descritto al NCEU è inesistente oltre ad essere intestato a soggetti terzi rispetto alla procedura.

#### Definizione del valore unitario abitazione

Valutazione media per mq a nuovo:	€	1.200,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi: 15%=	€	180,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 30%=	€	360,00/mq
Riduzione per stato di possesso: 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

$$\text{€/mq } 1.200,00 - \text{€/mq } 180,00 - \text{€/mq } 360,00 = \text{€/mq } 660,00$$

#### Superficie commerciale abitazione:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
Piano Terra	180,31	40%	72,12 mq
Piano Primo	138,33	100%	138,33 mq
Portico	42,42	35%	14,85 mq
Poggioli	11,95	15%	1,79 mq
<b>TOTALE METRI QUADRATI</b>	<b>373,01</b>		<b>227,09</b>

#### Valutazione abitazione

$$\text{mq } 227,09 \times \text{€ } 660,00/\text{mq} = \text{€ } 149.881,71$$

a tale importo va detratto l'importo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate da cui:

$$\text{€ } 149.881,71 - \text{€ } 60.000,00 = \text{€ } 89.881,71,93$$

Arrotondato a 90.000,00

#### Definizione del valore unitario magazzino

Valutazione media per mq a nuovo:	€	200,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi: 15%=	€	30,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 30%=	€	60,00/mq
Riduzione per stato di possesso: 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

$$\text{€/mq } 200,00 - \text{€/mq } 30,00 - \text{€/mq } 60,00 = \text{€/mq } 110,00$$

Superficie commerciale magazzino:

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
magazzino	219,50	100%	219,50 mq
pollaio	7,39	40%	2,96 mq
<b>TOTALE METRI QUADRATI</b>	<b>226,89</b>		<b>222,46</b>

Valutazione magazzino

$$\text{mq } 222,46 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } 24.470,16$$

arrotondato a € 24.500,00

Smaltimento dell'amianto

La copertura attuale deve essere smaltita con una spesa quantificata a corpo pori a € 20,00/mq. Tale importo viene moltiplicato per la superficie della copertura, da cui risulta:

$$\text{mq } 226,29 \times \text{€ } 20,00/\text{mq} = \text{€ } 4.537,00$$

a tale importo va aggiunto un importo per lo smaltimento dei pannelli in amianto che contribuiscono al tamponamento delle pareti, stimato forfettariamente in ulteriori € 1.000,00 da cui

$$\text{€ } 4.537,00 + \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 5.537,00$$

Arrotondato a € 5.500,00

VALORE DEL LOTTO

Il valore del lotto come detto sarà dato dalla somma del valore dell'abitazione e del magazzino, detratti i costi per la bonifica dell'amianto (€ 5.500,00) e per la regolarizzazione necessaria all'alienazione del mappale 114 (€ 5.000,00) da cui

$$\text{€ } 90.000,00 + \text{€ } 24.500,00 - \text{€ } 5.500,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 104.000,00$$

valutazione a corpo del compendio immobiliare

**€ 104.000,00 (Euro Centoquattromila/00)**

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED]. Si precisa che il figlio, il Sig. [REDACTED], pur avendo ivi la residenza non abita con la madre.

FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta da Notaio Spina Dott.ssa Nicoletta di Padova in data 07.10.2022;
- Certificazione notarile ventennale prodotta da Notaio Carrara Dott.ssa Patrizia di Busto Arsizio in data 28.10.2022;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 16.11.2022 e in seguito alla data del 24.02.2023.

STORIA CATASTALE

AI N.C.T.:

Quanto al mapp. 307

Con variazione identificativi per allineamento mappe del 26.02.2009 prat. n. PD0062538 in atti dal 26.02.2009 (n. 1432.1/2009) l'originario mappale censito al N.C.T. in Comune di Tribano (PD) al Foglio 3 mapp. 186 Ente Urbano, veniva soppresso generando l'attuale identificativo:

- **Part. 307 | Ente Urbano | are 11.00;**

Quanto al mapp. 114

Con variazione d'ufficio del 05.03.2013 Pratica n. PD0050270 in atti dal 05.03.2013 bonifica identificativi catastali (n. 3688.1/2013) l'originario mappale censito al N.C.T. in Comune di Tribano (PD) al Foglio 3 mapp. 114 Ente Fabbicato Urbano Da Accertare cambiava classe in Ente Urbano;

AI N.C.E.U.:

Con variazione identificativi per allineamento mappe del 26.02.2009 prat. n. PD0062539 in atti dal 26.02.2009 (n. 7456.1/2009) gli originari beni censiti al N.C.E.U. in Comune di Tribano (PD) al Foglio 3 mapp. 187 sub. 4, e sub 3 venivano soppressi generando gli attuali identificativi:

- **Part. 307 | sub. 4 | cat. A/2 | cl. 2 | cons. 11,5 vani | R. € 1.098,76;**
- **Part. 307 | sub. 3 | cat. C/3 | cl. 1 | cons. 224 m<sup>2</sup> | R. € 416,47;**

Quanto al sub 3

PROVENIENZA

Quanto al sub 4

1. Al ventennio il bene in oggetto risulta in ditta al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, cui erano pervenuti per atto di compravendita in data 07.07.1989 a rogito Notaio Prospero dott. Luciano di Conselve (PD) rep. n. 61231, trascritto a Padova il 14.07.1989 ai nn. 18365/12580;
2. Con atto di compravendita in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD) rep. n. 1526/959, trascritto a Padova il 29.09.2003 ai nn. 41900/26013 il Sig. [REDACTED]



██████ e la Sig.ra ██████, vendevano il bene in oggetto ai Sig. ri ██████  
██████ per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno;

3. Con atto di compravendita in data 12.10.2007 a rogito Notaio Busi dott. Carlo Alberto di Padova (PD) rep. n. 14748/7207, trascritto a Padova il 19.10.2007 ai nn. 54715/28578 il Sig.ri ██████  
██████, vendevano al Sig. ██████ la quota di 1/8 di piena proprietà ciascuno, quindi complessivamente 1/4 di piena proprietà del bene in oggetto;

Quanto al sub 3

1. Al ventennio il bene in oggetto risulta in ditta al Sig. ██████ cui era pervenuto per atto in data 07.07.1989 a rogito Notaio Prosperi Dott. Luciano di Conselve (PD) rep. n. 61231, trascritto a Padova il 14.07.1989 ai nn. 18365/12580;
2. Con atto di compravendita in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD) rep. n. 1526/959, trascritto a Padova il 29.09.2003 ai nn. 41901/26014 il Sig. ██████  
██████ vendeva il bene in oggetto al Sig. ██████;

Quanto al mapp. 114

1. Al ventennio il mappale 114 fg. 3 N.C.T. cat. f.u. d. accert. risulta in ditta al Sig. ██████  
e alla sig. ██████ coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni per le seguenti quote
  - a. al Sig. ██████ e alla sig. ██████ per la quota complessiva di 1/2 di piena proprietà (quindi 1/4 di piena proprietà indivisa ciascuno);
  - b. al Sig. ██████ per la quota di 1/2 di piena proprietà come bene personale cui era pervenuto per atto di compravendita in data 07.07.1989 a rogito Notaio Prosperi Dott. Luciano di Conselve (PD) rep. n. 61231, trascritto a Padova il 14.07.1989 ai nn. 18365/12580;
2. Con atto di compravendita in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD) rep. n. 1526/959, trascritto a Padova il 29.09.2003 ai nn. 41900/26013 il Sig. ██████  
██████ e la Sig.ra ██████ vendevano la quota di 1/2 (un mezzo) del bene in oggetto ai Sig. ri ██████  
██████ coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

Si riporta la precisazione delle parti riportata nella sezione D della nota di trascrizione che recita *la contigua area scoperta di pertinenza esclusiva del suddetto fabbricato identificata al N.C.T. con il mapp. 114 (f.u. d. accert. di are 03.04) del foglio 3 del comune di Tribano (con espressa precisazione delle parti che in realtà trattasi di area di risulta di fabbricato demolito da tempo).*

3. Con atto di compravendita in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD) rep. n. 1526/959, trascritto a Padova il 29.09.2003 ai nn. 41901/26014 il Sig. ██████  
██████ vendeva la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà del bene in oggetto al Sig. ██████  
██████ con la precisazione che la proprietà del bene compravenduto doveva rimanere esclusa dalla comunione legale, ai sensi e per gli effetti di cui all art. 178 C.C., in quanto destinata all'esercizio della attività d'impresa del Sig. ██████, e che non costituiva pertanto, titolo di acquisto a favore della comunione legale;

4. Con atto di compravendita in data 12.10.2007 a rogito Notaio Busi Dott. Carlo Alberto di Padova rep. 14748/7207 e trascritto a Padova il 19.10.2007 ai nn. 54715/28578 i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] vendevano la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà del bene in oggetto al Sig. [REDACTED];

*FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI*

---

ISCRIZIONI

- 29.09.2003 nn. 41902/9757 – a favore di Banca di Credito Cooperativo Euganea di Ospedaletto Euganeo S.C.R.L. – a carico del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 230.000,00, totale € 460.000,00, in data 24.09.2003 a rogito Notaio Stocco dott. Massimiliano di Este (PD), rep. n. 1527 gravante sui seguenti beni per le seguenti quote:

**a. Unità negoziale 1**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 187 | sub. 4;  
a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno

**b. Unità negoziale 2**

Comune di Tribano (PD), N.C.T. foglio 3

- Part. 114;
- Part. 186;  
a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà ciascuno

**c. Unità negoziale 3**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 187 | sub. 3;  
a carico di [REDACTED] per la piena proprietà

**d. Unità negoziale 4**

Comune di Tribano (PD), N.C.T. foglio 3

- Part. 114;
- Part. 186;  
a carico di [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà

- 19.10.2007 nn. 54716/13276 – a favore di Banca di Credito Cooperativo Euganea di Ospedaletto Euganeo S.C. – a carico del Sig. [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] – ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 75.000,00, totale € 150.000,00, in data 12.10.2007 a rogito Notaio Busi dott. Carlo Alberto di Padova (PD), rep. n. 14749/7208 gravante sui seguenti beni per le seguenti quote:

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 187 | sub. 4;  
a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 3/8 di piena proprietà ciascuno  
a carico di [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà
- 18.11.2010 ai nn. 44355/10250 – a favore di Equitalia Polis S.p.a. – a carico del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] – ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 per capitale € 26.592,38, totale € 53.184,76, in data 15.11.2010 rep. 116215/77 gravante sui seguenti beni per le seguenti quote:

**a. Unità negoziale 1**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 307 | sub. 3;  
a carico di [REDACTED] per la piena proprietà

**b. Unità negoziale 2**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 307 | sub. 4;  
a carico di [REDACTED] per la quota di 3/8 di piena proprietà

**c. Unità negoziale 3**

Comune di Tribano (PD), N.C.T. foglio 3

- Part. 114;  
a carico di [REDACTED] per la quota di 11/16 di piena proprietà

- 19.06.2017 ai nn. 23034/3914 – a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.a. – a carico del Sig. [REDACTED] – ipoteca legale accesa in forza di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo per capitale € 75.702,51, totale € 151.405,02, in data 16.06.2017 rep. 1663/7717 gravante sui seguenti beni per le seguenti quote:

**a. Unità negoziale 1**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 307 | sub. 4;  
a carico di [REDACTED] per la quota di 3/8 (*rectius* 375/1000) di piena proprietà

**b. Unità negoziale 2**

Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3

- Part. 307 | sub. 3;  
a carico di [REDACTED] per la piena proprietà

TRASCRIZIONI

- 30.09.2022 nn. 39854/26917 – a favore di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco S.C. – contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà e la [REDACTED] per la quota di 3/8 (*rectius* 375/1000) di piena proprietà – Verbale

di pignoramento immobili in data 13.08.2022 rep. n. 4417 Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni:

**Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3**

- Part. 307 | sub. 4;
- 11.10.2022 nn. 41608/28082 – a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo – contro il Sig. ██████████, il Sig. ██████████ e la Sig.ra ██████████ ██████████ – Verbale di pignoramento immobili in data 01.09.2022 rep. n. 4755/2022 emesso dal Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni per le seguenti quote:

**a. Unità negoziale 1**

**Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3**

- Part. 307 | sub. 4;  
a carico di ██████████ e ██████████ per la quota di 3/8 di piena proprietà ciascuno  
a carico di ██████████ per la quota di 2/8 di piena proprietà

**b. Unità negoziale 2**

**Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3**

- Part. 114;  
a carico di ██████████ per la quota di 11/16 di piena proprietà

**c. Unità negoziale 3**

**Comune di Tribano (PD), N.C.E.U. foglio 3**

- Part. 307 | sub. 3;  
a carico di ██████████ per la piena proprietà

**VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva. Se segnala tuttavia il

1. Vincolo di edificatorio autenticato in data 24.11.1976 a rogito Notaio Dott. L. Prosperi di Conselve rep. n. 4298, registrato a Padova in data 26.11.1976 al n. 73730/Privati mediante il quale i Sig.ri ██████████ assoggettano al vincolo le loro proprietà censite in Comune di Tribano (PD) Fg. 3 mapp.li 25/a, 98/b, 78/b, 114, 186, 187.

Il CTU  
dott. Arch. Carlo Marchesini



Padova, 23 Febbraio 2022

## *ELENCO ALLEGATI*

---

- ALLEGATO A.: Giuramento;
- ALLEGATO B.: Concessione Edilizia n. 52/76;
- ALLEGATO C.: Disegni relativi alla pratica edilizia di cui al punto B;
- ALLEGATO D.: Certificato di abitabilità n. 2965/78;
- ALLEGATO E.: Concessione Edilizia in sanatoria n. 44 CND/89;
- ALLEGATO F.: Disegni relativi all'allegato E;
- ALLEGATO G.: Certificato di abitabilità n. 23 CND/89;
- ALLEGATO H.: Diniego di Autorizzazione n. 4.1.SF/92;
- ALLEGATO I.: Copia del titolo di provenienza Notaio Stocco dott. Massimiliano;
- ALLEGATO J.: Copia del titolo di provenienza Notaio Busi dott. Carlo Alberto;
- ALLEGATO K.: Comunicazione stato civile
- ALLEGATO L.: Certificato di morte del Sig. ██████████
- ALLEGATO M.: Nomina Curatore n. cron 854/2022 Rinuncia di eredità
- ALLEGATO N.: Rinuncia dell'eredità rep n. 164255/36943 del 14.06.2021
- ALLEGATO O.: Allegato Fotografico
- ALLEGATO P.: Estratto di mappa
- ALLEGATO Q.: Planimetrie catastali
- ALLEGATO R.: Visure catastali
- ALLEGATO S.: Ispezioni e visure ipotecarie