



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 311/2024

G.E. Dott. [REDACTED]

data dell'udienza

14.05.2025 - h. 9,40

Il CTU

Geom. [REDACTED]



STUDIO TECNICO

~~CONTRATTO~~

Pagina intenzionalmente bianca



Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3 _relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
7. Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



STUDIO TECNICO



Pagina intenzionalmente bianca



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. [REDACTED], con ordinanza del 30.10.2024, nominava CTU lo scrivente Geom. [REDACTED] con studio in Padova, alla Via [REDACTED] civico [REDACTED] telefono 049. [REDACTED], e-mail info@[REDACTED] e PEC info@pec.[REDACTED].

5

In data 05.11.2024 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e lo depositava telematicamente.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici.

L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione

QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED] spa, con l'avv. [REDACTED], contro [REDACTED].

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale con l'uso esclusivo di un posto auto coperto in autorimessa collettiva, sita in Comune di Tribano (PD) Via Giuseppe Mazzini, 29/A.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

I. Iscrizione a ruolo del 03.10.2024 con allegati:

- a. Atto di mutuo a ministero del Notaio dott. [REDACTED] rep. 16421 e racc. 6874 del 29.06.2006, a favore di [REDACTED] E [REDACTED] società cooperativa a rl e contro [REDACTED];
- b. Atto di precetto del 16.04.2024, depositato nella Casa Comunale di Tribano in data 21.04.2024;
- c. Atto di pignoramento del 09.09.2024 a favore di [REDACTED] spa quale mandataria di [REDACTED] srl e contro [REDACTED], depositato presso la Casa Comunale di Tribano in data 12.09.2024, in quanto parte eseguita risulta irreperibile;

II. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione, al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato del 15.10.2024, a firma del Notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED], privo delle mappe, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte eseguita nella quota dell'intera proprietà per quanto riguarda l'appartamento e nella quota di $\frac{1}{10}$ per quanto riguarda l'autorimessa;

III. Nota di trascrizione in forza di atto esecutivo di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova rep. 6062 del 02.10.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 38083 RG e 27088 RP con presentazione n. 14 del 14.10.2024;

- IV. Istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. del 18.10.2024;
- V. Nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobiliare in originale;
- VI. Decreto di fissazione prima udienza, comparizione delle parti, nomina del Custode Giudiziale e del Consulente Tecnico d'Ufficio in data 30.10.2024;
- VII. Verbale di primo accesso del 29.11.2024 del Custode Giudiziale, dott. [REDACTED], con allegati:
- a. Verbale di primo tentativo non riuscito del 15.11.2024;
 - b. Verbale di primo accesso in data 22.11.2024.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio [REDACTED] rep. 16420 racc. 6873 del 29.06.2006, che si allega alla presente relazione.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali

QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

A seguito di contatto tramite mail in data 29.11.2024, il dott. [REDACTED] Custode Giudiziale, comunicava allo scrivente di aver effettuato il primo accesso agli immobili indicando i riferimenti dell'occupante i locali.

L'accesso agli immobili da parte dello scrivente si svolgeva dunque lunedì 20.01.2025 alle ore 18.00, alla presenza dello scrivente e di [REDACTED] che occupa i locali assieme ad altre due persone, senza regolare contratto d'affitto. Il giorno venerdì 07.02.2025 si teneva un secondo sopralluogo per avere accesso al posto auto.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile

QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità

del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di posto auto coperto in autorimessa collettiva sita in Comune di Tribano (PD), Via Giuseppe Mazzini, 29/A. LOTTO UNICO.

8

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Tribano (PD)

- Foglio 7 particella 224 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale mq. 60, rendita euro 334,41;

Bene immobile in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED] in [REDACTED] in data 01.01.1972, c.f. [REDACTED], per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 38083 RG e 27088 RP in data 14.10.2024.

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Tribano (PD)

- Foglio 7 particella 224 subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 126 - superficie catastale totale mq. 126, rendita euro 175,70.

Bene immobile in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED] in [REDACTED] in data 01.01.1973, c.f. [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{10}$ di proprietà in regime di separazione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 38083 RG e 27088 RP in data 14.10.2024.

DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Tribano è un centro di pianura, di origini medievali, la cui economia è basata soprattutto sull'agricoltura anche se non mancano alcune realtà di attività industriali.

I tribanesi si distribuiscono soprattutto nel capoluogo comunale, ma è abbastanza consistente il numero di case sparse allontanandosi dal centro città.



Proprio al limitare del fulcro cittadino, dove gli edifici iniziano a diradare verso sud, trova posto l'immobile in cui sono inserite le unità oggetto di perizia.

Disposto lungo la Via Giuseppe Mazzini, proprio sul fronte strada sorge un fabbricato, lo stabile è riconducibile per tipologia edilizia e materiali utilizzati ai primi anni ottanta, sviluppato su tre livelli fuori terra ed un interrato.

La struttura presenta telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura, solai piani in laterocemento e copertura a falde con tegole all'inglese.

9

Per accedere all'unità di interesse, direttamente dalla viabilità principale si percorre un portico passante carraio che conduce al retro dell'edificio dove all'altezza del civico 29/A si trova il portoncino d'ingresso in legno che si apre direttamente in un vano che funge da soggiorno - sala da pranzo con angolo cottura, il locale non risulta molto luminoso in quanto illuminato da due sole finestre. Al centro della stanza è stata installata una stufa a pellet, rivolta verso il corridoio della zona notte, probabilmente a sostituire il riscaldamento a gas della caldaia. Un modesto disbrigo, dunque, distribuisce gli altri tre locali dell'appartamento, due camere ed un servizio igienico.

Le finiture sono molto mediocri e risalenti all'epoca di costruzione, le pavimentazioni sono in monocottura in tutto l'appartamento, così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in telaio in legno e vetrocamera, quelli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc.

L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico inserito nel servizio igienico, il riscaldamento, come detto, è prodotto dalla stufa a pellet posizionata al centro del soggiorno, rimangono tuttavia i terminali di emissione dell'impianto, costituiti da termosifoni in ghisa. Anche l'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione, i frutti elettrici sono esposti, non sono presenti le placche di rivestimento e, al soffitto vi sono solamente dei portalampada con le lampadine.

Non sono presenti l'impianto citofonico, di raffrescamento dell'aria e d'allarme.

Fa parte dell'appartamento una cantinola, posizionata nell'interrato in fondo ad uno stretto corridoio condominiale che si allontana dal vano scale comune, ma al momento dei sopralluoghi non è stato possibile accedervi in quanto non vi era la disponibilità delle chiavi da parte dell'occupante.

Proprio a fianco dell'ingresso dell'appartamento diparte la rampa che scende al livello interrato dove trova posto un'ampia autorimessa collettiva, di circa mq. 126. Mediante l'atto del 29.06.2006 veniva acquistata la quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà, corrispondente ad un posto auto coperto, come meglio individuato nella planimetria allegata alla provenienza.

Le unità immobiliari presentano uno stato d'uso e manutenzione piuttosto mediocre per edifici dell'epoca. Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo risultavano occupate senza titolo da ~~XXXXXXXXXX~~ con altre due persone.



CONFINI

Dell'intero lotto, edificato sul mappale 223, da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 13: mappale 2424, mappale 1188, mappale 1410, mappale 230, viabilità identificata nella Via Giuseppe Mazzini, mappale 2869, mappale 221, mappale 1190.

Dell'appartamento, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 4 piano terra: scoperto comune identificato nel mappale 223, subalterno 3, subalterno 16.

Della cantina, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 4, piano interrato: parti comuni dell'edificio, subalterno 17, subalterno 13.

Dell'autorimessa, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 15, piano interrato: scoperto comune, subalterno 13, parti comuni dell'edificio.

10

In termini di classificazione urbanistica la particella 223 del foglio 7, su cui insiste il fabbricato, per il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tribano (PD) ricade in zona B1 - ZONE RESIDENZIALI DEL CENTRO ABITATO DI TIPO INTENSIVO.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto [REDACTED] risultava in regime di separazione dei beni, al momento del pignoramento, invece, il richiesto sembrerebbe residente all'estero e pertanto non vi sono informazioni in merito.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva ad eccezione della servitù di pubblico passaggio, riguardante il porticato dell'edificio, costituita con atto del 28.09.1981, rep. 17999 del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 17095 RG e 14073 RP in data 01.10.1981.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

11

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 11.04.2025:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio [REDACTED] rep. 16421 racc. 6874 del 29.06.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 37501 RG e 9837 RP in data 07.07.2006 a favore di [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] società cooperativa a rl contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Tribano (PD) censiti al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà e subalterno 15 nella quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà, nonché l'ente urbano censito al mappale 223, beni oggetto di pignoramento;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 6062 del 02.10.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 14.10.2024 ai nn. 38083 RG e 27088 RP, presentazione n. 14, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Tribano (PD) censiti al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà e subalterno 15 nella quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà, nonché l'ente urbano censito al mappale 223, beni oggetto di pignoramento;
- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 5934 del 13.10.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 03.12.2024 ai nn. 45558 RG e 32315 RP, presentazione n. 16, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante l'immobile sito in Comune di Tribano (PD) censito al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà, bene oggetto di pignoramento.

Dal 03.12.2024 al 11.04.2025, presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia

QUESITO

- la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

12

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Tribano (PD) in data 07.03.2025 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 06.02.2025;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (05.11.2024, 13.11.2024, 05.12.2025, 14.01.2025, 06.02.2025, 12.02.2025, 27.03.2025, 28.03.2025, 31.03.2025, 07.04.2025, 08.04.2025, 09.04.2025, 10.04.2025, 11.04.2025)

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Tribano (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 32 del 12.09.1980 per la costruzione di un condominio ad uso civile abitazione a nome di [REDACTED], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;
- Variante in corso d'opera n. 1/81 alla CE 32/80 del 10.02.1981 a nome di [REDACTED], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;
- Variante in corso d'opera n. 26 alla CE n. 32/80 del 11.09.1981 a nome di [REDACTED], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;
- Permesso di abitabilità n. 1/82 del 06.04.1982.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Tribano, visto il Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 24 luglio 2012 ed approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.4 del 13.01.2014 e pubblicato nel B. U. R. n. 16 del 07 febbraio 2014; visto il Piano degli Interventi, redatto ai sensi della L.R. n° 11/2004, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28.10.2014, per l'adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio, e approvato con delibera di C.C. n. 7 del 07.07.2015; visto la variante n. 4 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29.06.2021 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27.09.2021; visto la variante n. 5 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 approvata con deliberazione Comunale n. 25 del 22.09.2022; visto la variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione Comunale n. 8 del 28.04.2023; visto la variante n. 7 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.06.2023; visto la variante n. 8 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22.04.2024 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22.10.2024; richiamata la legge regionale 06.06.2017 n. 14 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 23.04.2014, n.11 "Norme per la tutela del territorio e in materia di paesaggio"; richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30-09-2020 di "Approvazione della variante al PAT ai sensi dell'art 14 della LR 14/2017; richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30.09.2020, di approvazione per l'"Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC); visti gli atti d'ufficio ed eseguiti gli opportuni accertamenti; visto il secondo comma dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) – Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali; visto il Decreto del sindaco n.3 del 07.01/2025 con il quale è stato nominato il Responsabile dell'Area Tecnica, questi certifica che la particella 223 del foglio 7 ricade, per il Piano degli Interventi P.I. in zona B1 - ZONE RESIDENZIALI DEL CENTRO ABITATO DI TIPO INTENSIVO e secondo il Piano di Assetto del Territorio P.A.T. Tavola 1 "Carta dei Vincoli" in CENTRI STORICI (art. 21 N.T.A.), Tavola 3 "Fragilità" in AREA IDONEA (art. 32 N.T.A.) e Tavola 4 "Trasformabilità" in A.T.O. 3 - INSEDIATIVO - RESIDENZIALE (art. 32 N.T.A.) e URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZIALE (art. 36 N.T.A.).

Vista la Delibera n. 3 del 21.12.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. L'aggiornamento - Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRA ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato ricade in: "NESSUN RISCHIO".

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari appaiono regolarmente censite e le schede depositate in data 11.02.1982 rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

7. Valutazione QUESITO

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

14

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di [REDACTED] con [REDACTED] Rendimenti dell'aprile 2025;
- banca dati dell'[REDACTED] primo semestre 2024 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ed escludendo la superficie del sottotetto in quanto dovrebbe costituire volume tecnico, come da progetti che si allegano alla presente, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Giuseppe Mazzini, 29/A - Tribano (PD)

Foglio 7		mappale 224 sub. 4		Abitazione di tipo civile (categoria A/2)	
Abitazione					
Piano Terra		superfici		coeff.	sup. ragg
Soggiorno con angolo cottura	mq.	26,00		100%	26,00
Camera	mq.	16,84		100%	16,84
Camera	mq.	10,19		100%	10,19
Servizio igienico	mq.	5,29		100%	5,29
Disimpegno	mq.	2,64		100%	2,64
Piano Seminterrato		superfici		coeff.	sup. ragg
Cantina	mq.	6,00		50%	3,00
Totale superficie ragguagliata		mq.			63,96

Foglio 13		mappale 770 sub. 2		autorimessa (cat. C/6)	
Autorimessa					
Piano Seminterrato			superfici	coeff.	sup. ragg
Posto auto in uso	mq.	12,50		100%	12,50
Totale superficie ragguagliata		mq.			12,50

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.



VALUTAZIONE

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	63,96	€	600,00	=	€ 38.376,00
Autorimessa	12,50	€	300,00	=	€ 3.750,00
Valore complessivo				€	42.126,00

16

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 10%;
- spese condominiali esercizio 2023/2024 e 2024/2025: - euro 6'402,45;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Spese condominiali	Valore complessivo
€ 42.126,00	-10%	-€ 6.402,45	€ 31.510,95

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom.  espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in complessivi euro 31'500,00 (euro trentunomilacinquecento,00) per quanto riguarda la piena proprietà.



A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

17

Quanto sopra il sottoscritto CTU si pregia riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova l'undici aprile duemilaventicinque

Geom. [redacted]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO: Intera piena proprietà dell'appartamento con cantina e quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà dell'autorimessa (corrispondente ad un posto auto coperto).

UBICAZIONE: Comune di Tribano (PD), Via Giuseppe Mazzini, 29/A.

QUALITA': appartamento con cantina e posto auto coperto.

COMPOSIZIONE: appartamento composto da n. 3 vani principali (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere) e n. 3 vani accessori (n. 1 servizio igienico, n. 1 disimpegno, n. 1 cantina). Superficie commerciale mq. 63,96 - piani terra e seminterrato. Posto auto coperto. Superficie commerciale mq. 12,50 - piano seminterrato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Tribano (PD)	7	224	4	A/2	2	3,5 vani	334,41 €

Intestati	[redacted] in data [redacted] c.f. [redacted]						Proprietà $\frac{1}{10}$ in regime di separazione di beni
-----------	---	--	--	--	--	--	---

Tribano (PD)	7	224	15	C/6	2	126 mq	175,70 €
--------------	---	-----	----	-----	---	--------	----------

Intestati	[redacted] in [redacted] in data [redacted] c.f. [redacted]						Proprietà $\frac{1}{10}$ in regime di separazione di beni
-----------	---	--	--	--	--	--	---

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Tribano (PD)	7	223	Ente Urbano		8	61	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: -

CONFINI: - Dell'intero lotto, edificato sul mappale 223, da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 13: mappale 2424, mappale 1188, mappale 1410, mappale 230, viabilità identificata nella Via Giuseppe Mazzini, mappale 2869, mappale 221, mappale 1190. Dell'appartamento, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 4 piano terra: scoperto comune identificato nel mappale 223, subalterno 3, subalterno 16. Della cantina, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 4, piano interrato: parti comuni dell'edificio, subalterno 17, subalterno 13. Dell'autorimessa, da nord in giro orario, foglio 7 mappale 224 subalterno 15, piano interrato: scoperto comune, subalterno 13, parti comuni dell'edificio.

PROVENIENZA: Atto a ministero del Notaio [redacted] rep. 16420 racc. 6873 del 29.06.2006.

COMPROPRIETARI: -

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del [redacted] rep. 16421 racc. 6874 del 29.06.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 37501 RG e 9837 RP in data 07.07.2006 a favore di [redacted] società cooperativa a rl contro [redacted] gravante gli immobili siti in Comune di Tribano (PD) censiti al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà e subalterno 15 nella quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà, nonché l'ente urbano censito al mappale 223, beni oggetto di pignoramento; TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 6062 del 02.10.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 14.10.2024 ai nn. 38083 RG e 27088 RP, presentazione n. 14, a favore di [redacted] srl e contro [redacted] gravante gli immobili siti in Comune di Tribano (PD) censiti al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà e subalterno 15 nella quota di $\frac{1}{10}$ della proprietà, nonché l'ente urbano censito al mappale 223, beni oggetto di pignoramento; III. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 5934 del 13.10.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 03.12.2024 ai nn. 45558 RG e 32315 RP, presentazione n. 16, a favore di [redacted] Se contro [redacted] gravante l'immobile sito in Comune di Tribano (PD) censito al foglio 7 mappale 224 subalterno 4 nella quota della piena proprietà, bene oggetto di pignoramento.

OCCUPAZIONE: Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo risultavano occupate senza titolo da [redacted] con altre due persone.

REGOLARITA' EDILIZIA: A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Tribano, il Responsabile dell'Area Tecnica certifica che la particella 223 del foglio 7 ricade, per il Piano degli Interventi P.I. in zona B1 - ZONE RESIDENZIALI DEL CENTRO ABITATO DI TIPO INTENSIVO e secondo il Piano di Assetto del Territorio P.A.T. Tavola 1 "Carta dei Vincoli" in CENTRI STORICI (art. 21 N.T.A.), Tavola 3 "Fragilità" in AREA IDONEA (art. 32 N.T.A.) e Tavola 4 "Trasformabilità" in A.T.O. 3 - INSEDIATIVO - RESIDENZIALE (art. 32 N.T.A.) e URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZIALE (art. 36 N.T.A.).

Vista la Delibera n. 3 del 21.12.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. L'aggiornamento - Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRA ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato ricade in: "NESSUN RISCHIO".

In termini di regolarità edilizia presso l'ufficio accesso agli atti del Comune di Tribano (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:

- ~~Concessione Edilizia n. 32 del 12.09.1980 per la costruzione di un condominio ad uso civile abitazione a nome di [redacted], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;~~
- Variante in corso d'opera n. 1/81 alla CE 32/80 del 10.02.1981 a nome di [redacted], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;
 - Variante in corso d'opera n. 26 alla CE n. 32/80 del 11.09.1981 a nome di [redacted], comprensivo di relazione tecnica e relativi progetti;
 - Permesso di abitabilità n. 1/82 del 06.04.1982.

PREZZO BASE: Valore stimato in complessivi euro 31'500,00 (euro trentunomilacinquecento,00).