



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE AI RILEVI ALLA CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Imm. n. 231/2023

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

05.04.2023 - h. 09,20

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 11.19.2023, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 14.09.2023 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

L'elaborato peritale veniva depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Padova in data 28.12.2023, entro i termini concessi dall'ill.mo sig. G.E., e contestualmente si inviava copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti.

In data 27 gennaio 2024 pervenivano allo scrivente alcuni rilievi depositati dall'avv. Marco De Cristofaro nell'interesse del dott. [REDACTED], che per comodità si riportano integralmente:





TRIBUNALE DI PADOVA

R.G.Es. 231/2023 – Dr. Amenduni

NOTE ALLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA

EX ART. 173 BIS, CO. 4, DISP. ATT. C.P.C.

Nell'interesse del [REDACTED], con
l'Avv. Prof. Marco De Cristofaro

- creditore esecutante -

nel procedimento per espropriazione immobiliare promosso avverso

la [REDACTED]

- debitrice esecutata -

* * *

Il Dr. [REDACTED], *ut supra* rappresentato e difeso, in ossequio al disposto
della norma richiamata in epigrafe, formula i seguenti

RILIEVI

premessa la consapevolezza che la stima vale bensì solo a determinare la "base
d'asta", ma può comunque incidere in modo irreversibile sulla valorizzazione
del bene staggito in ragione della possibilità di sua aggiudicazione ad un
prezzo pari al 75% della stima medesima (*ex art. 571 c.p.c.*), il [REDACTED]
[REDACTED]

1) anzitutto precisa che il pignoramento grava la quota di $\frac{3}{4}$ facente
capo alla [REDACTED] (p. 7 perizia), mentre la quota di $\frac{1}{4}$ è riferibile al
medesimo creditore pignorante, in quanto unico erede legittimo della [REDACTED]
[REDACTED], come da documentazione allegata;

2) in qualità di comproprietario, il [REDACTED] fa presente di non
essere interessato all'acquisizione delle quote della [REDACTED] dovendosi
pertanto procedere – attesa la sicura indivisibilità dell'immobile – nei sensi di





cui all'art. 601 c.p.c., con successiva ripartizione del "netto ricavato" secondo le rispettive competenze;

3) segnala, quanto ai "vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente" (p. 11), che la perizia pretermette la palese situazione di vedovanza della [REDACTED] (quale risultante dalla stessa certificazione ultraventennale e dalle sue integrazioni) ed il conseguente diritto di abitazione che le compete ex art. 540 c.c. (diritto che prevale su iscrizioni e trascrizioni successive all'apertura della successione ancorché non trascritto: cfr. da ult. Cass., 9.2.2023, n. 4092);

4) pur consapevole che tale indicazione è presente nell'ordinanza del G.E., reputa non congrua la riduzione del 15% (p. 17 perizia): rispetto ad un immobile realizzato nel 1956, le aspettative dei partecipanti all'asta non possono ragionevolmente estendersi ad una qualsivoglia garanzia per vizi, poiché – nel libero mercato – il cespite verrebbe infatti comunque compravenduto con la formula del "visto e piaciuto", senza possibilità per l'acquirente di dolersi di vizi correlati allo stato della costruzione e dei materiali. A fronte di tali premesse, risulta incongruo che – con il cumulo della riduzione del 15% a quella del 25% di cui all'art. 571, co. 2, c.p.c. – possa essere messo in vendita con uno "sconto" di quasi 2/5 del prezzo un immobile posto lungo una delle più importanti arterie cittadine, «a circa trecento metri dall'omonima porta duecentesca e nel pieno della "ZONA A" a traffico limitato» (p. 9 perizia).

* * *

Con ossequio

Padova, 27 gennaio 2024

Avv. Prof. Marco De Cristofaro

DE CRISTOFARO
MARCO
Avvocato
27.01.2024 16:04:41
UTC



Risposte ai rilievi

Per quanto concerne la prima osservazione mi trova perfettamente d'accordo, in effetti gli immobili pervenivano a parte eseguita per successione testamentaria e sfuggiva la recente sentenza citata dal procuratore del [REDACTED] sarà necessario determinare l'incidenza del diritto di abitazione a favore dell'[REDACTED] e che, come tale, rimarrà a carico dell'aggiudicatario. In questi casi, per l'attribuzione del valore, ci si affiderà alle tabelle per la determinazione dell'usufrutto. Calcolo che andremo a sviluppare in seguito.

4

Per quanto concerne la seconda osservazione potremmo anche essere d'accordo con quanto rilevato, anche se lo stesso legale ammette che nell'ordinanza del G.E. viene suggerita una riduzione del 15%; ma è altrettanto vero che il CTU, nell'ambito di quanto può vedere, considerare ma non sempre commisurare nel sopralluogo peritale, può avere un margine di discrezionalità nell'attribuire una riduzione più o meno cospicua. Invero è che in talune perizie il sottoscritto applicava, a seconda dei casi, una forbice ricompresa tra i valori del 10% finanche il 20/25% nei casi di immobili più fatiscanti o con problematiche urbanistiche che potevano fornire scarse garanzie all'eventuale aggiudicatario o con rilevanti probabilità di poter riscontrare in seguito vizi occulti.

In questo caso proprio perché, come afferma lo stesso procuratore, l'immobile risale al 1956 potrebbe presentare, una volta ceduto, vizi o problematiche funzionali dovuti ad una certa vetustà come - a solo titolo di esempio - l'impianto di climatizzazione canalizzato, o la rete distributiva dell'impianto idro-termo sanitario che andrebbero testati nelle diverse stagionalità per scongiurare malfunzionamenti. Inoltre vi è da considerare altresì che tale riduzione conferisce agli immobili, anche se indirettamente, una appetibilità superiore rispetto al valore che l'immobile potrebbe assumere "sul libero mercato" con la conseguenza di ridurre non solo i tempi di aggiudicazione ma finanche contenere le spese connesse alle vendite giudiziali, non da ultima la pubblicità immobiliare e i costi degli esperimenti d'asta.

La percentuale applicata dallo scrivente, quindi, è stata adeguatamente ponderata in tal senso e non frutto di un valore casuale o semplicemente suggerito.

Ciò premesso lo scrivente andrà a determinare l'incidenza del diritto di abitazione con la metodologia sopra esposta.

Valore della piena proprietà così come rappresentato in perizia

€ 1.038.692,00

Ripartizione dei valori

diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

data di nascita 08/12/1941

data della stima 28/12/2023

anzianità 82 anni, 0 mesi e 20 giorni

Valore quota immobili
€ 1.038.692,00

Tasso coeff. anz.
2,50% 10

Diritto di abitazione
= € 259.673,00

Valore residuo
€ 779.019,00



Adeguaamenti alla stima			
Valore al netto del diritto di abitazione	Adeguaamento assenza garanzia per vizi	Aggiornamento catastale	Valore complessivo
€ 779.019,00	-15%	-€ 1.000,00	€ 661.166,15

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Della quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, quota di competenza di parte eseguita, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in complessivi euro 496'000,00 (euro quattrocentonovantaseimila,00).

Per completezza lo scrivente allega alla presente anche il prospetto riepilogativo così come richiesto e che andrà a sostituire quello già depositato ed allegato all'elaborato peritale.

Con osservanza.

Il due febbraio duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano





Pagina intenzionalmente bianca

6



PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO: Proprietà nella quota di $\frac{3}{4}$.**UBICAZIONE:** Comune di Padova (PD), Via Altinate, 64.**QUALITA':** appartamento con autorimessa e cantina esclusive.

COMPOSIZIONE: appartamento composta da n. 9 vani principali (n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 sala da pranzo, n. 1 studio, n. 3 camere, n. 1 ingresso, n. 1 guardaroba) e n. 9 vani accessori (n. 3 servizi igienici, n. 1 lavanderia, n. 2 disimpegni, n. 2 terrazze, n. 1 cantina). Superficie commerciale mq. 261,57 - piani terzo e interrato. Autorimessa. Superficie commerciale mq. 24,24 - piano interrato.

7

DESCRIZIONE CATASTALE:Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Padova (PD)	90	516	24	A/2	4	11 vani	2.982,54 €
Padova (PD)	90	516	39	C/6	10	21 mq	223,42 €

Intestati							Proprietà per $\frac{3}{4}$
							Proprietà per $\frac{1}{4}$

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Padova (PD)	90	516	Ente Urbano		14	00	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: -

CONFINI: - Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 90: mappale 289, mappale 614, mappale 526, mappale 293, mappale 613, mappale 288.

Dell'appartamento da nord in giro orario foglio 90 mappale 516: subalterno 23, oggetto su scoperto condominiale.

Dell'autorimessa da nord in giro orario foglio 90 mappale 516: subalterno 38, terrapieno, corridoio comune.

PROVENIENZA: Atto a ministero del Notaio dott. Fabrizio Pietrantoni rep. 93711 racc. [REDACTED], atto mediante il quale il de cuius [REDACTED] acquistava i beni e nota di trascrizione relativa alla denuncia di successione di [REDACTED]

COMPROPRIETARI: - [REDACTED] nella quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI: - Domanda giudiziale rep. [REDACTED] derivante da riduzione di disposizione testamentaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri [REDACTED] RG e [REDACTED] RP in data 26.04.2012 a favore di [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) catastalmente censiti alla sezione F foglio 6 mappale 181 subalterni 24 e 39, identificativi precedenti dei beni oggetto della presente perizia; - Decreto di sequestro conservativo rep. 2010/2019 del 01.03.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri [REDACTED] RP con presentazione n. 10 del 15.03.2019, a favore di [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) catastalmente censiti al foglio 90 mappale 516 subalterni 24 e 39. Il decreto di sequestro conservativo, annotato per sentenza di condanna rep. [REDACTED] RP in data 09.08.2023, veniva convertito in pignoramento ex art. 686 c.p.c..



OCCUPAZIONE: Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da parte esecutata sig.ra [REDACTED] la quale ne deterrà il diritto di abitazione anche successivamente all'aggiudicazione da parte di terzi, in quanto beni pervenuti per successione testamentaria ancorché tale diritto non appaia registrato e trascritto presso i pubblici registri.

REGOLARITA' EDILIZIA: A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova, Settore Urbanistica e Servizi Catastali, visto l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, visto l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova, certifica che l'area descritta in catasto terreni, foglio 90 mappale 516: 1 - sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE; ricompresa nel centro storico; ricompresa nel sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (URBS PICTA) buffer zone; unità di piano della classe di modalità di tipo D ristrutturazione edilizia con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale; gli interventi urbanistico - edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 comma 18 - 19, 15 comma 11, 15 comma 4 - 5 delle norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente; 2 - sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da: CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. art. 26 A N.T., P.T.R.C. art. 24 N.T.); CENTRI ABITATI; CENTRO STORICO; COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE; ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO. L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 10.4, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1 delle N.T.A. del P.A.T.. L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda l'edificio in cui è inserita l'unità residenziale:

- Istanza n. 898 prot. 20373 del 27.05.1955 per la ricostruzione ad uso abitazione;
- Atto di diniego prot. 7241/270 del 12.03.1956;
- Permesso di ricostruzione di fabbricato di civile abitazione - Variante al progetto n. 898/955 - reg.n. 270 prot.n. 7241 del 12.06.1956;
- Permesso a costruire reg.n. 1781 prot.n. 30415 del 19.12.1957 per parziale sopraelevazione;
- Permesso di abitabilità prot.n. 27702 reg.n. 485 del 20.03.1959;
- Istanza n. 1085/1992 per lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni;
- Autorizzazione edilizia n. 1085/1992 del 17.07.1993 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. prot.n. 7117/04 del 25.11.2004 per ristrutturazione edilizia;
- D.I.A. prot.n. 2121/06 del 14.04.2006.

PREZZO BASE: Valore stimato in **complessivi euro 496'000,00 (euro quattrocentonovantaseimila,00).**

