



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Imm. n. 231/2023

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

14.02.2024 - h. 11,00

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



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.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.....	11
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.



Pagina intenzionalmente bianca

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 11.09.2023, 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.

5

In data 14.09.2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico, per rispondere ai quesiti di seguito riportati, depositandolo nella medesima data.

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;

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] con l'avv. Marco De Cristofaro, contro [REDACTED] con gli avv.ti Benedetta Cortese e Claudia Cortese.

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale, con autorimessa e cantina esclusive, sita in Comune di Padova (PD) Via Altinate, 64.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 18.07.2023 per conversione di sequestro conservativo in pignoramento ex artt. 686 cpc e 156 disp.att. cpc, comprensiva dei seguenti allegati:
 - a. Nota di trascrizione relativa al decreto di sequestro conservativo in forza di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Padova rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri [REDACTED] RP con presentazione n. 10 del 15.03.2019 e relativa attestazione di conformità;
 - b. Sentenza di condanna esecutiva n. [REDACTED] e relativa attestazione di conformità;
 - c. Procura alle liti.
- II. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale aggiornato al 19.07.2023, a firma del dott. Nicola Cassano, Notaio in Padova, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte esecutata nella quota di $\frac{3}{4}$ dell'intera proprietà; nella sua relazione, il Notaio evidenziava la mancanza della continuità nelle trascrizioni, che veniva poi ripristinata mediante il deposito delle accettazioni di eredità in data 12.11.2023;
- III. Istanza di vendita del 27.07.2023;
- IV. Assegnazione al GE dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 21.08.2023;
- V. Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cpc e relative nomine del 11.09.2023;
- VI. Istanza di richiesta di visibilità del fascicolo del 29.09.2023 a firma degli avv.ti Claudia Cortese e Benedetta Cortese;



- VII. Verbale di sopralluogo del 09.10.2023 a firma dell'avv. Luca Voltan, Custode Giudiziale, effettuato alla presenza dello scrivente;
- VIII. Nota di deposito di integrazione documentale ex art. 567 del 12.11.2023 in merito all'accettazione dell'eredità di [REDACTED] a favore di [REDACTED], all'accettazione dell'eredità di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e all'accettazione dell'eredità di [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Il decreto di sequestro conservativo rep. [REDACTED], trascritto ai nn.ri [REDACTED] RP con presentazione n. 10 del 15.03.2019, è stato automaticamente convertito in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c., a seguito della sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Padova rep. [REDACTED] del 16.06.2023, annotata a margine della trascrizione ai nn.ri [REDACTED] RP con presentazione n. 31 del 09.08.2023.

Si rileva come il decreto conservativo originariamente colpisse la quota dell'intera proprietà dei beni oggetto della presente relazione, tuttavia, con la sentenza di condanna esecutiva n. 2542/2023 veniva confermata la precedente sentenza n. [REDACTED] nella quale si dichiarava che [REDACTED] costituiva erede necessaria del figlio [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ ai sensi dell'art. 544 c.c., alla luce di quanto, il pignoramento sarà inteso gravante la sola quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà in capo all'[REDACTED]

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio dott. Fabrizio Pietrantonì 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] che si allegano 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

L'avv. Luca Voltan, Custode Giudiziale a seguito di contatto con [REDACTED], conveniva la data per il primo accesso agli immobili e lo comunicava al sottoscritto tramite mail.

Il sopralluogo si svolgeva dunque in data 09.10.2023 alle ore 14.00, alla presenza della [REDACTED] parte esecutata, e della [REDACTED]

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;

8

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale ed annessa autorimessa siti in Comune di Padova (PD), Via Altinate, 64. LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

Quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà

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

- Foglio 90 particella 516 subalterno 24, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 11 - superficie catastale totale mq. 254 - totale escluse aree scoperte mq. 249, rendita euro 2'982,54;
- Foglio 90 particella 516, categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 21 - superficie catastale totale mq. 21, rendita euro 223,42.

Beni immobili in capo a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà, parte eseguita, [REDACTED]
[REDACTED] nella quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà, creditore
precedente.

Il decreto di sequestro conservativo rep. [REDACTED] trascritto ai nn.ri [REDACTED]
RP con presentazione n. 10 del 15.03.2019, convertito in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c., a
seguito della sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Padova rep. [REDACTED]
annotata a margine della trascrizione ai nn.ri [REDACTED] RP con presentazione v. 31 del
09.08.2023, colpiva la quota dell'intera proprietà in capo a parte eseguita. Tuttavia la sentenza di
condanna esecutiva n. [REDACTED] confermava la sentenza n. [REDACTED] nella quale

veniva riconosciuto che la signora [REDACTED] costituiva erede necessaria del figlio [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ex art. 544 c.c., il pignoramento, pertanto, va inteso gravante la sola quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Via Altinate, tracciata sulla linea dell'antica via Emilia-Altinate, che conduceva ad Aquileia passando per Altino, da cui prende il nome, è sempre stata uno dei cuori pulsanti della città di Padova. Aveva di fronte il Naviglio Interno, attraversato da un ponte romano a tre arcate divenuto oggi Riviera dei Ponti Romani e la Porta Altinate, la principale porta orientale delle mura duecentesche, da inizio all'omonima via che si estende fino alla Chiesa di Santa Sofia. Con il passare dei secoli, dopo le invasioni barbariche che, fino quasi al X secolo, distrussero ripetutamente la città, e con l'elevazione di Padova a libero comune repubblicano alla fine del 1100, via Altinate divenne un polmone di scorrimento e di insediamento. Nei secoli successivi al Rinascimento, la zona di via Altinate cominciò ad assumere un carattere più commerciale; diventata nel frattempo parte integrante e fondamentale del centro cittadino per la sua vicinanza ai più importanti edifici pubblici divenne anche centro sociale ed economico, oltre che culturale e produttivo. Oggi, infatti, lungo questa via si alternano palazzi e botteghe e percorrerla è un modo per fare shopping circondati da storia e bellezza.

Proprio lungo questa importante arteria, a circa trecento metri dall'omonima porta duecentesca e nel pieno della "ZONA A" a traffico limitato, si trova un edificio risalente per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa alla fine degli anni cinquanta.

L'edificio presenta strutture in elevazione in muratura pesante, solai piani in laterocemento, copertura piana con rivestimento in manto impermeabile.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Altinate, mediante cancello automatico che conduce allo scoperto accessorio destinato a posti auto. L'edificio, di complessive ventinove unità oltre le autorimesse e le cantine, presenta due diversi ingressi. Quello di competenza, all'altezza del civico 6, si trova al di sotto di un porticato, ed è costituito da un modesto locale sul quale sono posizionati il vano scale e l'ascensore che asservono i sei livelli della porzione sud, un interrato destinato alle autorimesse e cantine, il piano terra occupato da attività direzionali e commerciali e quattro livelli a residenziale.

Al piano terzo, interno 11, trova posto l'unità di interesse. Trattasi di un appartamento di ampie dimensioni, completamente ristrutturato nel 2004 ed oggetto di continue opere di manutenzione ordinaria, in ottime condizioni d'uso.

Un portoncino blindato si apre sull'ingresso che distribuisce ad est la zona giorno e ad ovest la zona notte. Un gioco di setti amovibili suddivide un arioso locale destinato a soggiorno dallo studio e dalla sala da pranzo; l'illuminazione naturale della zona giorno risulta particolarmente intensa grazie alle ampie porte finestre che conducono al terrazzo affacciato ad est. Alcune partiture interne, dividono poi il soggiorno da un disimpegno di servizio che conduce alla cucina abitabile, dalla quale si accede ad un piccolo pogggiolo

che affaccia sul retro dell'edificio, alla lavanderia, al servizio igienico della zona giorno e ad una camera retaggio questo di piccolo alloggio destinato alla servitù.

Il disimpegno della zona notte, al quale si accede direttamente dall'ingresso, distribuisce la prima camera ed un servizio igienico cieco, nonché un guardaroba dal quale diparte un piccolo corridoio che porta al secondo servizio igienico ed alla camera padronale.

Le pavimentazioni sono in parquet in legno a correre nella zona giorno e nella zona notte, la porzione a servizi composta da cucina, lavanderia, servizio igienico e camera, è pavimentata in monocottura, così come la porzione dei sanitari nei servizi igienici della zona notte.

Gli infissi interni sono in legno e vetro camera con avvolgibili esterni automatizzati, le porte interne sono in legno massello per la maggior parte a battente, alcune invece scorrevoli per ottimizzare gli spazi.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a corpi riscaldanti ciascuno dotato di contacalorie, come la produzione di acqua calda sanitaria, si rileva invece anche un impianto canalizzato ad aria molto probabilmente destinato al raffrescamento estivo ma che potrebbe anche essere convertito in pompa di calore nelle stagioni intermedie.

Fa parte dell'unità abitativa anche la cantinola posizionata al livello interrato e raggiungibile sia mediante il vano scale si tramite ascensore, allo stesso piano trova posto anche l'autorimessa esclusiva.

Si rileva che, a seguito di D.I.A. del 2006, è stato allargato l'accesso all'autorimessa mediante la demolizione di parte di muratura per consentire un accesso carrabile più agevole ed è stato installato un portone scorrevole automatizzato. Le planimetrie catastali, tuttavia, rappresentano ancora lo stato precedente alle opere, di tale aspetto si terrà conto in sede di stima.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo risultavano occupate da parte esecutata 



Si rileva altresì come, al momento di redazione della perizia non risultino spese condominiali insolute in capo alle unità in oggetto.

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.

In termini di classificazione urbanistica la particella 516 del foglio 90, su cui insiste il fabbricato, per il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Padova, ricade secondo il PI in ZONA TERRITORIALE A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE.

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

11

- *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'accettazione dell'eredità apertasi in morte di [REDACTED] risultava di stato libero, così come al momento della conversione del sequestro conservativo in pignoramento ex art. 686 c.c.

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.

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;*

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 28.12.2023:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Domanda giudiziale rep. [REDACTED] derivante da riduzione di disposizione testamentaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri [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;
- II. Decreto di sequestro conservativo rep. [REDACTED], 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] ai nn.ri [REDACTED] RP in data 09.08.2023, veniva convertito in pignoramento ex art. 686 c.p.c.

12

Dal 09.08.2023 al 28.12.2023, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili 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;

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 Padova (PD) in data 15.12.2023 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 10.10.2023;

- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (18.09.2023, 05.10.2023, 06.10.2023, 09.10.2023, 10.10.2023, 06.11.2023, 07.11.2023, 09.11.2023, 14.12.2023, 15.12.2023, 18.12.2023, 19.12.2023, 27.12.2023, 28.12.2023,);

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 Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:

- Istanza n. 898 prot. 20373 del 27.05.1955 per la ricostruzione ad uso abitazione di A.R.F.E. a nome di [REDACTED];
- 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 e relativi progetti;
- Permesso a costruire reg.n. 1781 prot.n. 30415 del 19.12.1957 per la parziale sopraelevazione di un piano e relativi progetti;
- Permesso di abitabilità prot.n. 27702 reg.n. 485 del 20.03.1959 al CONDOMINIO A.R.F.E. per nuova costruzione non di lusso con destinazione d'uso di abitazione - uffici - negozi;
- Istanza n. 1085/1992 per lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni del CONDOMINIO A.R.F.E.;
- Autorizzazione edilizia n. 1085/1992 del 17.07.1993 per la manutenzione straordinaria sulle parti comuni del CONDOMINIO A.R.F.E.;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot.n. 7117/04 del 25.11.2004 a nome di [REDACTED] per ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione fedele alla volumetria e sagoma dell'edificio preesistente comprensiva di relazione tecnica e progetti;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot.n. 2121/06 del 14.04.2006 a nome di [REDACTED] per ampliamento della porta d'ingresso dell'autorimessa con parziale demolizione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità abitativa oggetto di esecuzione appare regolarmente censite e le schede, depositate in data 29.09.2005, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani. La planimetria dell'autorimessa, depositata in data 06.05.1959, non presenta invece le modifiche apportate mediante la D.I.A. 2121/06 del 2006 e presenta tuttora l'apertura d'ingresso delle dimensioni originarie pertanto necessita di un aggiornamento.

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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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.

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 tra giugno e dicembre 2023;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del dicembre 2023;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2023 - 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:

16

Immobile in Via Altinate, 64 - Padova (PD)

Foglio 90		mappale 516 sub. 24		abitazione di tipo civile (cat. A/2)	
Abitazione					
Piano Terzo			superfici	coeff.	sup. ragg
Abitazione	mq.	254,16		100%	254,16
Terrazza e balcone	mq.	12,31		30%	3,69
Piano Interrato			superfici	coeff.	sup. ragg
Cantina	mq.	7,43		50%	3,72
Totale superficie ragguagliata			mq.		261,57

Foglio 90		mappale 516 sub. 39		autorimessa (cat. C/6)	
Autorimessa					
Piano Interrato			superfici	coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	24,26		100%	24,26
Totale superficie ragguagliata			mq.		24,26

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNICO					
	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	261,57	€	3.600,00	=	€ 941.652,00
Autorimessa	24,26	€	4.000,00	=	€ 97.040,00
Valore complessivo			€		1.038.692,00

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.

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 - 15%;
- aggiornamento catastale della planimetria dell'autorimessa allo stato dei luoghi - euro 1'000,00;

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.

17

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Aggiornamento catastale	Valore complessivo
€ 1.038.692,00	-15%	-€ 1.000,00	€ 881.888,20

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

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 660'000,00 (euro seicentosessantamila,00)**.

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.

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

Padova il ventotto dicembre

Geom. Giuseppe Polignano



Pagina intenzionalmente bianca

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.

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 Pietrantonio rep. 93711 racc. 1 [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. 2048 del 29.03.2012 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] e contro [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. [REDACTED] del [REDACTED], 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] ai nn.ri [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 s

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 660'000,00 (euro seicentosessantamila,00).**