

TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 41/2024

Giudice G. G. Amenduni

contro



**STUDIO TECNICO CASTIELLO ING. SILVIA**  
Via Bernardi, 1, Fabbicato B, 35030 Rubano (PD)  
Telefono M. 3493509124 – F. 0498716514  
email [silvia.castiello@alice.it](mailto:silvia.castiello@alice.it) – [www.studiotecnicocastiello.it](http://www.studiotecnicocastiello.it)



## TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 41/2024

Giudice G. G. Amenduni

contro

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

<i>1.0. Premesse</i>	<i>pag. 2</i>
<i>1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni</i>	<i>pag. 4</i>
<i>2.0. Descrizione generale del Lotto Unico</i>	
<i>Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione,</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Qualità, Composizione Descrizione catastale,</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Confini, Provenienza,</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Occupazione, Descrizione e composizione</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Valutazione Lotto e Garanzia per vizi,</i>	<i>pag. 8-9</i>
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Regolarità edilizia</i>	<i>pag. 10</i>
<i>3.0 Conclusioni</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 12</i>

#### 1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 27.03.2024, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott. G. G. Amenduni, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 15/02/2024 rep. n. 517, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 6023/4176 in data 19/02/2024, promosso da

contro i signori



Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: "per la quota di 1/1 di proprietà, così catastalmente censiti:

**Catasto Fabbricati - Comune di Abano Terme (PD) - Foglio 6**

**particella 516 – sub 1 – via Antonio Pinazza n 14 – z.c. 2 - piano T – cat. A4 –  
classe 1 - vani 4 – superficie totale 68 mq – rendita euro 112,79**

(detti dati trovano evidenza dalla denuncia di variazione toponomastica n. 56.316.1/2011 presentata il 10/03/2011 prot. n. PD0118938), comprensiva della proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato censita al Catasto Terreni del comune di Abano Terme al foglio 6 particella 516 nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 c.c.).

**Viene pignorato l'intero diritto di proprietà.**

L'atto di pignoramento descrive i beni pignorati come sopra evidenziato; ovvero indica una descrizione catastale corretta dei beni, come meglio specificato nel paragrafo che segue.

Nell'istanza di vendita i beni immobili vengono descritti come di seguito specificato:

*"unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Abano Terme (PD) via Pinazza Antonio n. 14 e precisamente:*

*appartamento posto al piano terra del fabbricato suddetto, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Pinazza Antonio, proprietà di terzi per due lati salvo se altri". E la descrizione catastale dei beni riportata nell'istanza di vendita è la stessa di quella indicata nell'atto di pignoramento.*

Ho provveduto a presentare all.III.mo Giudice istanza di proroga dei termini (03/10/2024) per il deposito dell'elaborato peritale, in quanto in ritardo con la redazione della presente relazione tecnica. Il Giudice mi ha accordato la proroga.

In data 20/04/2024 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sugli immobili, previo accordo con il Custode incaricato che era presente; ho potuto eseguire il rilievo fotografico ed il rilievo geometrico allegati alla presente, allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato in Comune e con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (Catasto).



### 1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento, situati a Abano Terme (PD), in via Pinazza al civico 14, sono costituiti da:

- Abitazione di tipo civile, di tipologia *appartamento* posto al piano terra, con accesso da cortile comune.

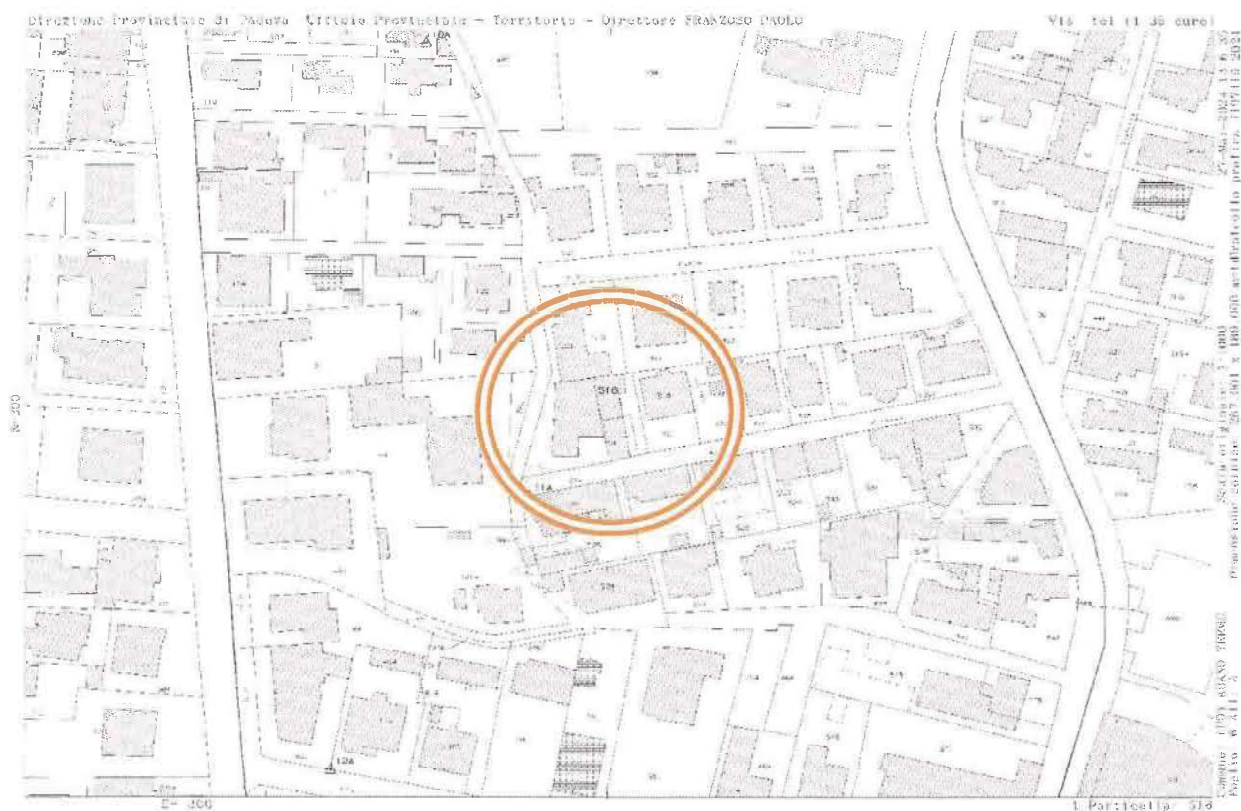
Dall'analisi dello stato dei luoghi e della descrizione catastale, al fine della successiva vendita si identifica il bene pignorato come Lotto Unico, come di seguito meglio descritto.

### 2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

***Diritto venduto:*** quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

***Ditta intestata:***

***Ubicazione:*** il lotto è sito a Abano Terme (PD) in via Pinazza n 14.





**Qualità:** trattasi di appartamento, in edificio bi familiare, privo di garage esclusivo, e comprensivo di quota proporzionale delle parti comuni condominiali.

**Composizione:** Abitazione (posta al piano terra) composta da ingresso-cucina, ripostiglio (sottoscala), corridoio, bagno, stanzino e camera.

Superficie commerciale dell'abitazione, al lordo dei muri esterni e considerando il sottoscala ridotto al 70%, di mq 62,30 circa.

**Descrizione catastale:** Catasto Fabbricati comune di Abano Terme (PD), foglio 6 particella 516, subalterno 1 (abitazione), categoria A/2, cl. 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale 68 mq (superficie escluse aree scoperte mq 68), rendita 112,79 euro, via Antonio Pinazza n. 14, piano T (a seguito di *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/05/2008 Pratica n. PD0140197 in atti dal 23/05/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 16161.1/2008*, in precedenza descritta foglio 7 particella 625 sub 1). Vedi foglio partita e scheda allegate.

L'edificio di cui fanno parte le particelle oggetto della presente, risulta costruito sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 6 alla particella n. 516, *Ente Urbano* avente superficie di mq 110. Vedi l'estratto di mappa allegato.

La particella pignorata risulta intestata catastalmente ai signori [redacted] e [redacted], come identificati al punto *Ditta Intestata* della presente, per la proprietà 1/1 e in regime di comunione dei beni quali coniugi.

**Confini:** il terreno, su cui è eretto l'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, confina a sud in parte con la pubblica via Pinazza Antonio ed in parte con altra particella (il terreno n 517 di altra proprietà), e confina sugli altri lati con altre proprietà. L'appartamento oggetto della presente confina ad est con il cortile (scoperto) comune all'altra particella del piano primo, e confina sugli altri lati con altre unità abitative di proprietà di terzi.

**Provenienza:** Il bene oggetto di pignoramento, è pervenuto agli attuali proprietari, a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 20/07/2011 rep. n. 14285 racc. 7765 del Notaio Gianpiero Luca con sede in Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria di Padova il 29/07/2011 ai nn. 29984/18766, con cui i signori [redacted] e [redacted] come sopra identificati, hanno acquistato il diritto pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile di cui al presente Lotto, da



(si veda in allegato la copia dell'atto di compravendita). I beni in quel momento erano descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Abano Terme (PD) al Foglio 6 particella 516 (ex mapp. 625) subalterno 1.

Ai signori \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto (la quota  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà e a \_\_\_\_\_ la quota dell'usufrutto), a seguito di atto di compravendita del 30/01/1979 rep. n. 4634/1599 del Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme, trascritto il 20/02/1979 ai nn. 3135/2466, da parte dei signori \_\_\_\_\_

. Gli usufruttuari \_\_\_\_\_ risultano deceduti rispettivamente in data 10/06/2010 e 08/07/1993. **Occupazione:** i beni sono attualmente abitati dagli esecutati.

**Descrizione e composizione:** Il Lotto in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, posto all'interno di edificio bi-familiare a due piani fuori terra, situato in comune di Abano Terme (PD), in zona residenziale prossima a negozi per la vendita al minuto di prima necessità ed in prossimità del centro (l'abitazione dista 600 m dalla sede del Municipio, da Piazza del Mercato e dall'ufficio delle Poste). L'edificio è stato costruito intorno agli anni 1960, e si presenta in condizioni discrete (vedi la documentazione fotografica allegata alla presente) di finitura e di manutenzione.



vista dall'accesso dalla pubblica via –

l'edificio è il secondo a sinistra con le pareti di colore giallo paglierino, evidenziato con tratto di colore rosso





Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e dipinte in maniera uniforme e senza difetti apparenti, le solette dei poggioli e i parapetti sono in buono stato di conservazione così come le cornici a livello dell'attacco della copertura.

Il cortile comune risulta recintato e il pavimento è rivestito da pavimentazione di mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra.



vista del piano terra dell'edificio – la

porta di accesso è quella sul lato destro della foto

Per quanto riguarda il Lotto oggetto della presente, ho potuto verificare che la disposizione interna attuale dei locali rilevata con il sopralluogo, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale.





Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento:

gli infissi esterni sono in parte di legno con vetro-camera ed in parte di pvc di colore bianco,

il pavimento della zona giorno è rivestito in parte da listelli di legno ed in parte da mattonelle di gres porcellanato di colore grigio scuro (nella zona antistante la cottura), il bagno ha pavimento e pareti rivestite da mattonelle di gres porcellanato.

Le porte interne sono di legno tamburato essenza "noce".



L'altezza utile dei locali è di circa cm 270.

Presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo a metano, con elementi scaldanti "radiatori" e la caldaia è posta nel locale bagno.

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito indicato:

- il ripostiglio sottoscala profondo circa 90 cm, e lungo 3,60 ml, con una superficie di 3,10 mq circa, con coefficiente riduttivo pari a 0,70 fornisce un contributo alla superficie commerciale di 2.18 mq,
- L'appartamento al lordo dei muri esterni, ha una superficie di 60,12 mq,

Il valore totale di superficie commerciale è di 62,30 mq.

**Valutazione del lotto:** La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una





attenta analisi dei valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2024, ho riscontrato valori variabili fra 900 e 1.200 €/mq per immobili abitativi residenziali di tipo economico, inseriti in comune di "Abano Terme" in zona centrale e con finiture normali.

Dal confronto con gli annunci commerciali di immobili simili in zona centrale a Abano Terme, ho trovato una serie di annunci per immobili simili per età e per finiture:

- 1) Appartamento in zona centrale; datato anni 1960-1970 ma in buone condizioni 128.000 euro di 107 mq, ovvero pari a 1196 euro/mq;
- 2) Villa singola anni 1960, con finiture medie, 140.000 euro di 165 mq commerciali, ovvero pari a 848 euro/mq;
- 3) Appartamento usato buone condizioni e finiture simili a quello oggetto della presente procedura, in zona centrale, 148.000 euro di 88 mq, ovvero 1681 euro/mq.

Il valore medio degli immobili usati simili, per datazione e finiture, a quello oggetto della procedura è di 1.242 euro al mq.

Posso concludere che i valori unitari di mercato rilevati, sono allineati rispetto a quelli medi pubblicati come valori medi dall'Agenzia delle Entrate.

Si può assumere pertanto un valore unitario medio pari a 1.100 €/mq in ragione delle condizioni di finitura e di conservazione dell'immobile, complessivamente discrete, ma soprattutto delle considerazioni relative ai valori medi unitari riscontrati.

$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 62,30 \times \text{€/mq } 1.100 = \text{€ } 68.530$  (euro sessantottomilacinquecentotrenta/00).

Il diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi il valore del diritto venduto risulta pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = V_{\text{mercato}} \times 1/1 = \text{€ } 68.530$  (euro sessantottomilacinquecentotrenta/00).

#### ***Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti***

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 15%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{finale lotto}} = \text{€ } 68.530 \times 0,85 = \text{€ } 58.250$  (euro cinquantottomiladuecentocinquanta/00)

#### ***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli***

Da quanto riportato nella certificazione notarile datata 07 03 2024 e dalle visure aggiornate alla data odierna, ho potuto constatare che sussistono le seguenti formalità:



ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2011 Registro Particolare 6179 Registro Generale 29985 Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20/07/2011 rep. n. 14286/7766 Notaio Luca Gianpiero con sede in Abano Terme, beni colpiti in NCEU Comune di Abano Terme (PD), Foglio 6 Particella 516 subalterno 1, Contro

, quali coniugi in regime di comunione legale di beni;

A favore di

Per capitale 119.900 euro e somma complessiva 179.850 euro.

Durata anni 30.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2024 Registro Particolare 4176 Registro Generale 6023 - Atto di pignoramento immobiliare TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 517 del 15/02/2024,

beni colpiti, immobili riportati in NCEU Comune di Abano Terme (PD), Foglio 6 Particella 516 subalterno 1,

A favore di

Contro

, quali coniugi in regime di comunione legale di beni.

Si vedano le allegate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova.

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato di cui gli immobili compresi nel presente Lotto sono compresi, è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 e poi a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Abano Terme (PD):

- Rilascio di Concessione edilizia a sanatoria n. A107/1990 prot. n. 15445/85, in data 12/12/1989, ai signori  
, per la esecuzione di modifiche interne, modifiche prospettiche ed ampliamento al piano terra e primo.
- Presentazione istanza di concessione edilizia a sanatoria a nome  
, n. 181/87 prot. n. 12997 in data 21/03/1988, per la esecuzione dei



lavori per la realizzazione di una veduta al piano terra (trattasi dell'apertura del foro finestra del locale cucina dell'unità abitativa oggetto della presente).

Posso pertanto concludere che gli immobili oggetto della presente risultano regolari dal punto di vista urbanistico-catastale in quanto dal sopralluogo effettuato e dal confronto con quanto riportato nella scheda catastale e nella documentazione autorizzata dal Comune vi è congruenza, però l'unità è priva ad oggi dell'agibilità, che potrà venire richiesta al Comune previo rilascio delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti tecnici presenti.

Il costo per il rilascio del certificato di agibilità si stima possa essere di circa 2800 euro.

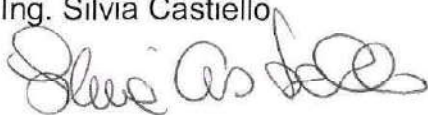
### **3.0. Conclusioni**

Il bene oggetto di pignoramento è stato individuato e descritto ai precedenti paragrafi; per la regolarizzazione del bene dal punto di vista urbanistico-catastale come descritto al paragrafo *Regolarità Edilizia*, è necessario presentare istanza al Comune per il rilascio del certificato di agibilità. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari a 2.800 euro.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta ad oggi essere pari a euro 58.250 (euro cinquantottomiladuecentocinquanta/00).

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede  
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Rubano, 07 novembre 2024





## **ELENCO ALLEGATI**

- All. N° 1 – Scheda e visura al Catasto Fabbricati (pagg. 13-19);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni (pag. 20);
- All. N° 3 – Atto di provenienza (pagg. 21-27);
- All. N° 4 – Visure Conservatoria (pagg. 28-31);
- All. N° 5 – Regolarità edilizia (pagg. 32-37).

