

277/2024

dott. G. G. Amenduni

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®
Difeso e rappresentato dall' [REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Quesito	3
Relazione del CTU	4
Documentazione prodotta:	4
Descrizione del Lotto	4
Dati Identificativi	5
Corrispondenza dei beni	6
Beni Pignorati	6
Regolarità e vincoli dei beni	6
Stato di possesso e Proprietà	7
Regime Patrimoniale	7
Provenienza	7
Formalità pregiudizievoli	9
Iscrizioni	9
Trascrizioni	10
Conformità	10
Difformità riscontrate	11
Stima	11
Valutazione dell'immobile	11
Vincoli e oneri	12
Elenco allegati	13

Data del Giuramento: 25.10.2024

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 16.04.2025

Data per la consegna: 16.03.2025

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 59, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento del 22.10.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 25.10.2024 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

- 23.10.2024: produzione estratto di mappa;
- 23.10.2024: produzione visure ed elaborato planimetrico;
- 24.10.2024: produzione planimetrie catastali;
- 25.10.2024: giuramento;
- 11.12.2024: arrivo atto di provenienza;
- 16.12.2024: richiesta accesso agli atti;
- 17.12.2024: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 23.01.2025: sopralluogo all'immobile;
- 18.02.2025: accesso agli atti e ritiro delle copie.



Documentazione prodotta

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Ispezioni e note ipotecarie complete.

DESCRIZIONE DEL LOTTO**Contesto**

Trattasi di un appartamento e una cantina facente parte di un condominio eretto per complessivi tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre a un piano interrato, ubicato in via P. B. Longo al civico n. 12 nella frazione di Pieve, Comune di Curtarolo (PD). L'immobile prende accesso dalla stessa via Longo, strada comunale a doppio senso di marcia, perpendicolare a via A. De Gasperi, la quale va ad immettersi all'interno di via Valsugana (SS47), che attraversa l'area con andamento Nord Ovest – Sud Est e collega il Comune di Cittadella, a Nord – Ovest, con Padova, a Sud – Est.

La zona in questione è prevalentemente residenziale, servita da numerose fermate dei mezzi pubblici e ricca di attività commerciali.

A Sud – Ovest dell'area in questione vi è il Parco Ansa del Brenta, area naturalistica sviluppata lungo il corso del Fiume Brenta.

Descrizione

Trattasi, come detto, di un appartamento al piano primo (sub 6) e due vani di pertinenza (sub 2) al piano seminterrato parte di condominio eretto per complessivi tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre a un piano interrato, ubicato in via P. B. Longo al civico n. 12 nella frazione di Pieve, Comune di Curtarolo (PD).

L'immobile, che fa parte di una serie di edifici a schiera, presenta due lati ciechi (a Nord – Est e a Sud – Ovest), e si affaccia su via Monte Ortigara a Nord – Ovest e su via P. B. Longo (dalla quale prende anche accesso) a Sud – Est.

Esternamente il fabbricato presenta due facciate differenti tra loro: il lato Sud – Est è intonacato e tinteggiato in una colorazione rosa con fasce marcapiano bianche che si estendono anche lungo i quattro piccoli poggioni, e tre tende parasole (una al piano

terra e due al piano secondo) di colorazione bianca e verde, mentre quello Nord – Ovest è intonato senza alcuna tinteggiatura.

L'unità in questione, alla quale si accede mediante vano scale condominiale, è ubicata al piano primo ed è composto da vano soggiorno – cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio, oltre a piccolo corridoio. Sul lato Sud – Est inoltre vi sono due piccoli poggiali a servizio del soggiorno e di una delle camere.

Si segnala che il vano che nelle planimetrie catastali è denominato "ripostiglio" è stato convertito in un ulteriore bagno.

Il subalterno 2 è ubicato al piano interrato ed è costituito da due vani separati tra loro catastalmente definiti "cantina" e "sbratta" accessibili entrambi tramite il corridoio condominiale.

Il primo vano ("cantina") è situato nell'angolo Est dell'immobile e presenta una forma ad "L", mentre il secondo ("sbratta"), di forma rettangolare e dalle dimensioni ridotte, è collocato a ridosso del vano scale condominiale; le altezze interne sono pari a m 2,70 al piano primo e a m 2,08 al piano interrato.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di riscontrare come ad oggi l'unità risulti in stato di abbandono e che l'intero impianto elettrico (fili elettrici e frutti) sia stato rimosso.

Finiture

Pavimenti: in cotto in soggiorno – cucina e nel corridoio, in piastrelle ceramiche nei bagni e in parquet nelle camere.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, e chiusi mediante oscuri in legno in stato di avanzato degrado.

Le murature portanti sono dimensionate a cm 26 le tramezzature interne a cm 10.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

Autonomo, alimentato da caldaia a gas posta nel vano cucina soggiorno ed oggi in disuso; i radiatori sono in ferro.

Stato d'uso

L'unità risulta ad oggi in avanzato stato di degrado.

DATI IDENTIFICATIVI

DATI CATASTALI

I beni risultano catastalmente così censiti:

Comune di Curtarolo (PD), N.C.E.U. foglio 3, part. 691

- sub 6 | cat. A/3 | cl. 1 | cons. 4 vani | S.C. 86 m² | S.C. e.a.s 84 m² | R. € 247,90;
- sub 2 | cat. C/2 | cl. 1 | cons. 15 m² | S.C. 18 m² | R. € 22,47.

Rispettivamente appartamento e magazzino parte di condominio eretto su terreno così censito al N.C.T.

- Fg. 3 | part. 691 | Ente Urbano | are 00.82.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 691 sub. 2: confina a Nord con l'esterno, ad Est con il sub. 1, a Sud con il sub. 1 e con l'esterno, ad Ovest con il sub. 3;
- Part. 691 sub. 6: confina a Nord con l'esterno e con il sub. 1, ad Est con il sub. 1 e con altre proprietà, a Sud con l'esterno, ad Ovest con altre proprietà.

Al N.C.T.

- Part. 691: da Nord in senso orario: via Monte Ortigara, part. 1, part. 649, part. 442 tutti stesso foglio.

CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 25.08.2024 rep. n. 4556 Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 03.09.2024 ai nn. 33300/23816 e gravante sui seguenti beni per la piena proprietà

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

- Part. 691 | sub. 2 | cat. C/2 | cons. 15 m²;
- Part. 691 | sub. 6 | cat. A/3 | cons. 4 vani.

A favore di:

-

a carico di:

-

-

Per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno.

Tali beni risultano correttamente elencati anche nell'istanza di vendita.

REGOLARITÀ CATASTALE E PRESENZA DI VINCOLI

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta disabitato.

PROPRIETÀ

I beni risultano in ditta ai Sig.ri [REDACTED] per quota di ½ della piena proprietà ciascuno.

REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED]

PROVENIENZAFONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 03.09.2024;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 17.12.2024.

STORIA CATASTALEAI N.C.T.:

1. Con variazione identificativo del 07.06.2016 pratica n. PD0096624 in atti dal 07.06.2016 bonifica identificativo catastale (n. 1593.1/2016) la particella censita all'N.C.T. in Comune di Curtarolo al foglio 3, mappale 69, ente urbano di are 00.82, veniva soppressa generando l'attuale identificativo:
 - **Fg. 3 | part. 691 | ente urbano | are 00.82;**

AI N.C.E.U.:

1. Con variazione identificativo del 07.06.2016 pratica n. PD0096625 in atti dal 07.06.2016 bonifica identificativo catastale (n. 40761.1/2016 e 40757.1/2016) le particelle censite all'N.C.E.U. in Comune di Curtarolo al foglio 3, mappale 151 sub. 2, categoria C/2 consistenza 15 m², rendita 22,47 € e il sub. 6, categoria A/3 consistenza 4 vani, rendita 247,90 €, venivano soppresse generando gli attuali identificativi:
 - **Fg. 3 | part. 691 | sub 2 | cat. C/2 | cl. 1 | cons. 15 m² | S.C. 18 m² | R. € 22,47;**

[REDACTED]

Arch. Carlo Marchesini – Via Mentana 16b – Esecuzione Immobiliare 277/2024 – pag. 7/13

PROVENIENZASub. 2 – magazzino

1. Al ventennio la particella censita al N.C.T. in Comune di Curtarolo (PD) alla sez. U, fg. 3 mapp 69 risulta in ditta ai Sig.ri

- [REDACTED] 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/6 della piena proprietà;

Ai quali era pervenuta con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.06.1986 Notaio De Julio Dott. Giovanni rep. 521743, trascritto a Padova il 17.06.1986 ai nn. 13218/9050.

2. Con atto di compravendita del 09.02.1994 a rogito Notaio Martini Dott. Adriano, rep. 41147, trascritto a Padova il 10.02.1994 ai nn. 3374/2414 i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
vendevano il sub. 2 ai Sig.ri [REDACTED]

3. Con atto giudiziario di [REDACTED]

[REDACTED] cedeva la propria quota di proprietà, corrispondente a 1/6 di piena proprietà alla [REDACTED] che pertanto diveniva proprietaria di 1/3 della piena proprietà del bene

Le quote di proprietà divenivano pertanto le seguenti le seguenti:

- [REDACTED] 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/3 della piena proprietà.

4. Con atto di successione dell'ufficio del registro del 04.08.2009 rep. nn. 1295/2009, Contro il Sig. [REDACTED] e trascritto a Padova il 02.02.2010 ai nn. 4159/2550 la quota intestata al decuius pari a 1/6 di piena proprietà passava in ditta ai seguenti soggetti

- [REDACTED] 1/24 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/24 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/36 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/36 della piena proprietà;

• [REDACTED] 1/36 della piena proprietà.

Le quote intestate pertanto divenivano le seguenti:

- [REDACTED] 1/24 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/24 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/36 della piena proprietà;
- [REDACTED] 1/36 della piena proprietà;
- [REDACTED] 7/36 della piena proprietà.
- [REDACTED] 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] per quota di 1/3 della piena proprietà.

5. Con atto di compravendita del 05.08.2009 a rogito Notaio Martucci Dott. Carlo rep. nn. 81367/13475, trascritto a Padova il 11.08.2009 rep. nn. 32280/18386, il bene passava in ditta ai Sig.ri [REDACTED] per quota di ½ di piena proprietà ciascuno (**attuali proprietari**)

Sub. 6 – abitazione

1. Al ventennio la particella censita al N.C.E.U. in Comune di Curtarolo (PD) al fg. 3 mapp 691 sub. 6 risulta in ditta ai Sig.ri
- [REDACTED] 1/2 della piena proprietà;
 - [REDACTED] 1/2 della piena proprietà;
- Ai quali era pervenuta con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.06.1986 Notaio De Julio Dott. Giovanni rep. 521743, trascritto a Padova il 17.06.1986 ai nn. 13218/9050.
2. Con atto di compravendita in data 09.04.1997 a rogito Notaio Fatigati Dott. Diomede rep. n. 37593, trascritto a Padova il 21.04.1997 ai nn. 10605/7427, il bene passava in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.
3. Con atto di compravendita del 05.08.2009 a rogito Notaio Martucci Dott. Carlo rep. nn. 81367/13475, trascritto a Padova il 11.08.2009 rep. nn. 32279/18385, il bene passava in ditta ai Sig.ri [REDACTED] per quota di ½ della piena proprietà ciascuno (**attuali proprietari**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 11.08.2009 nn. 32281/7490 – a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED]
[REDACTED] – ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario [REDACTED] in data 05.08.2009 Notaio Martucci dott. Carlo di Padova (PD) rep. nn. 81368/13476, e gravante espressamente sui seguenti beni per la piena proprietà:

Comune di Curtarolo (PD), N.C.E.U. foglio 3, part. 151

- Sub. 6 | A/3 | cons. 4 vani;
 - Sub. 2 | C/2 | cons. 15 m².
- 04.07.2022 nn. 27796/5467 – a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante espressamente sui seguenti beni per la quota di ½ della piena proprietà:

Comune di Curtarolo (PD), N.C.E.U. foglio 3, part. 691

- Sub. 6 | A/3 | cons. 4 vani;
- Sub. 2 | C/2 | cons. 15 m².

- Trascrizioni**
- 03.09.2024 nn. 33300/23816 – a favore di [REDACTED]
- contro [REDACTED] – Verbale pignoramento immobili in data 25.08.2024 rep. n. 4556 Tribunale di Padova gravante espressamente sui seguenti beni per la piena proprietà:

Comune di Curtarolo (PD), N.C.E.U. foglio 3, part. 691

- Sub. 6 | A/3 | cons. 4 vani;
- Sub. 2 | C/2 | cons. 15 m².

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato in data 17.02.2025 l'edificio risulta edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- 13.03.1985 Concessione edilizia n. 134/84 prot. n. 3090, rilasciata dal Comune di Curtarolo (PD) ai Sig.ri [REDACTED] per "Ricostruzione fabbricato di abitazione";
- 03.07.1989 Concessione edilizia a sanatoria n. 3/89 prot. n. 6939, in variante alla Concessione Edilizia n. 134/84 del 13.03.1985, rilasciata dal Comune di Curtarolo (PD) ai Sig.ri [REDACTED];
- 26.12.1993 Richiesta di Abitabilità prot. n. 9357 richiesta al Comune di Curtarolo (PD) dai Sig.ri [REDACTED], e successiva richiesta di integrazione da parte del Comune di Curtarolo del 17.10.1995 prot. n. 12302.

Si segnala che l'accesso agli atti non ha permesso di stabilire in modo certo se risulti concessa l'agibilità a seguito della domanda di integrazione documentale riportata.

Difformità riscontrate

Creazione di un bagno in un vano originariamente destinato a ripostiglio. Tale difformità è sanabile con un costo quantificato a corpo in complessivi Euro 5.000,00.-

STIMA

METODO UTILIZZATO

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura**. La presente valutazione considera il grave stato di abbandono in cui l'immobile si trova.

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq:	€	1.100,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi ² :15%=	€	165,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 25%=	€	275,00/mq
Riduzione per stato di possesso ³ : 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 1.100,00 - €/mq 165,00 - €/mq 275,00 = €/mq 660,00

Superficie commerciale

destinazione	Mq: percentuale	Mq commerciali
abitazione	92,31 100 %	92,31
poggiolo 1	2,73 15 %	0,41
poggiolo 2	2,30 15 %	0,35
TOTALE METRI QUADRATI	97,34	93,06

Valutazione dell'immobile

mq 93,06 x € 660,00/mq = € 61.422,57

a tale importo va aggiunto il valore dei vani al piano interrato, qui stimato a corpo in € 5.000,00 da cui:

€ 61.422,57 + € 5.000,00 = € 66.422,57

valutazione a corpo:

€ 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)

² Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

³ Pari a 0% in quanto abbandonato.

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

Padova, 22 aprile 2025

Il CTU
Arch. Carlo Marchesini



ALLEGATO A.: Giuramento;

ALLEGATO B.: Concessione Edilizia n. 134/84 prot. n. 3090 del 13.03.1985;

ALLEGATO C.: Concessione Edilizia a sanatoria n. 3/89 prot. n. 6939 del 03.07.1989;

ALLEGATO D.: Richiesta abitabilità del 26.12.1993

ALLEGATO E.: Disegni – Concessione edilizia n. 3/89;

ALLEGATO F.: Titolo di provenienza;

ALLEGATO G.: Allegato fotografico;

ALLEGATO H.: Estratto di mappa;

ALLEGATO I.: Elaborato planimetrico;

ALLEGATO J.: Planimetrie catastali;

ALLEGATO K.: Visure catastali;

ALLEGATO L.: Ispezioni e visure ipotecarie.

