

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 335/2024

PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 SRL

CONTRO:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

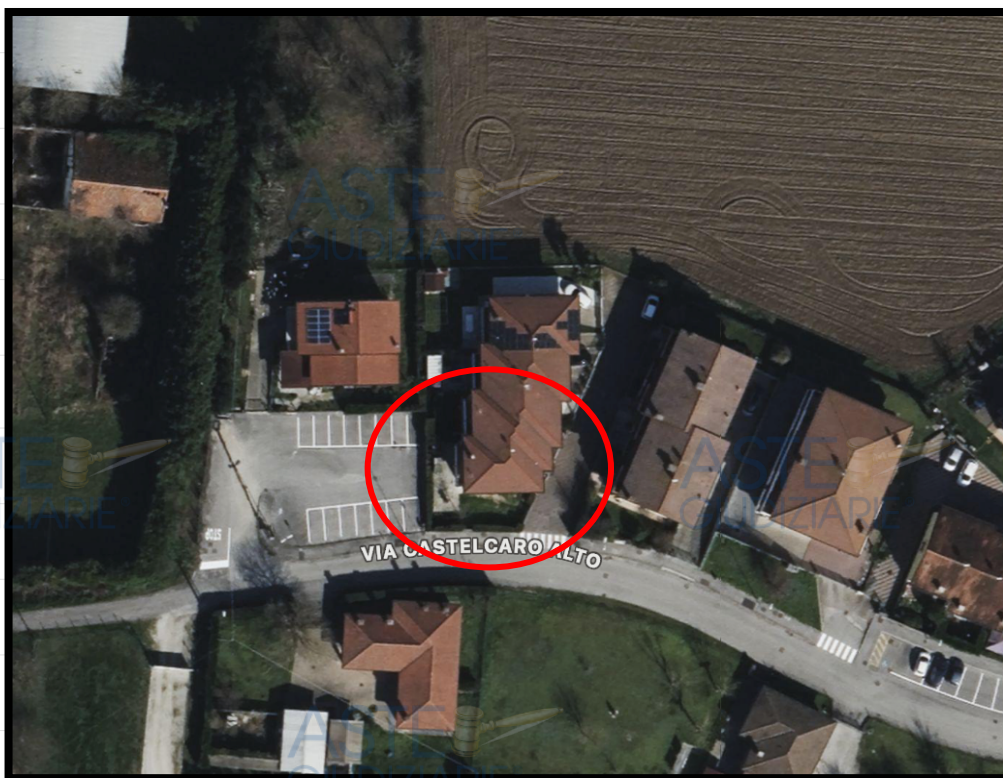
ESPERTO DELL'UFFICIO:

Geom.

ACHILLE SINATRA

PIGNORAMENTO trascritto il 13/11/2024 ai nn. 42068/30273, atto Ufficiale

Giudiziario di Padova rep. n. 6294 del 21/10/2024



COMUNE DI CODEVIGO (PD)

POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE:

N 45.238975 E 12.095578

LOTTO UNICO: via Castelfaro Alto civ. 38, abitazione con giardino pertinenziale, ai piani terra e primo (mapp. 298 sub. 2 e 3), box auto al piano

terra (mapp. 298 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali;

VALORE STIMATO LOTTO UNICO:

E. I. 335/2024 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1

€ 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00)

VALORE QUOTE PIGNORATE

██████████ proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 114.000,00 x (1/2) = **€ 57.000,00**

(diconsi **Euro cinquantasettemila/00**)

██████████ proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 114.000,00 x (1/2) = **€ 57.000,00**

(diconsi **Euro cinquantasettemila/00**)

PREMESSA

- con provvedimento di nomina del 02/12/2024 il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 04/06/2024, alle ore 9:10.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Codevigo, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente e il Perito ha potuto ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. Non essendo stato rinvenuto nel fascicolo il titolo di provenienza, lo stesso è stato reperito e allegato alla presente C.T.U.

BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *“chiede sia eseguito pignoramento nei confronti dei sig.ri*

[REDACTED], sui seguenti immobili, così catastalmente censiti:

NCEU Comune di Codevigo (PD)

Fg. 31, part. 298, sub. 3, cat. A2;

Fg. 31, part. 298, sub. 4, cat. C6;

Fg. 31, part. 298, sub. 2, cat. Ente Comune;

tutti i diritti di proprietà per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà di titolarità [REDACTED].”

CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in un unico lotto e più precisamente:

LOTTO UNICO - Comune di Codevigo

via Castelcaro Alto civ. 38, abitazione con giardino pertinenziale, ai piani terra e primo (mapp. 298 sub. 2 e 3), box auto al piano terra (mapp. 298 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

LOTTO UNICO - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni a [REDACTED], c.f.

[REDACTED] e per ½ della piena proprietà in [REDACTED] dei beni a [REDACTED] c.f.

LOTTO UNICO - UBICAZIONE

Comune di Codevigo (PD), via Castelcaro Alto civ. 38.

LOTTO UNICO - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

abitazione con giardino pertinenziale, ai piani terra e primo (mapp. 298 sub. 2 e 3), box auto al piano terra (mapp. 298 sub. 4) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione risulta essere periferica rispetto al centro cittadino e permette di usufruire solo in parte dei principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è stato edificato tra la metà e la fine degli anni 2000. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti tinteggiate e intonacate a civile. Le recinzioni sono costituite in parte da muretta in calcestruzzo armato, con sovrastante struttura metallica e in parte da stanti in ferro e rete metallica, alternate da

siepe ornamentale. I camminamenti sono realizzati in quadroni di calcestruzzo.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) Box auto – piano T (foto 10): box auto (sup. lorda)

box auto	mq. 19,40 x 0,50 = mq.	9,70
----------	------------------------	------

B) Abitazione - piano terra (foto da 3 a 5): ingresso, soggiorno-angolo cottura,

bagno, vano scala e cortile pertinenziale (sup. lorda)

Abitazione	mq. 50,30 x 1,00 = mq.	50,30
------------	------------------------	-------

cortile	mq. 25,00 x 0,10 = mq.	2,50
---------	------------------------	------

cortile	mq. (161,00-25,00) x 0,02 = mq.	2,72
---------	---------------------------------	------

C) Abitazione - piano primo (foto da 6 a 9):

vano scala, disimpegno, bagno, 3 camere e 2 poggioli (sup. lorda)

abitazione e accessori	mq. 69,65 x 1,00 = mq.	69,65
------------------------	------------------------	-------

poggioli	mq. 18,00 x 0,33 = mq.	5,94
----------	------------------------	------

vano scala	mq. 5,00 = mq.	-5,00
------------	----------------	-------

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata	mq.	135,81
---	------------	---------------

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:

Abitazione:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimenti in ceramica ovunque;
- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;
- rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni in legno e vetrocamera, scuri in legno tinta verde scuro;
- porte interne in legno tamburato;

Box auto

- basculante in metallo tinta verde scuro;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto autonomo per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia a gas metano, e di una stufa a pellet. Per il raffrescamento estivo, l'abitazione è provvista di un condizionatore con pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle normative vigenti alla data dell'ultima pratica edilizia. Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono buone.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: CODEVIGO **Catasto Terreni**

Fg 31 Particella 298 Qualità ENTE URBANO Superficie mq 1.005

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 298 deriva da Tipo Mappale del 11/07/2002 Pratica n. 182807 in atti dal 11/07/2002 (n. 6558.2/2002), già oggetto di variazione con Tipo Mappale del 03/03/2005 Pratica n. PD0046693 in atti dal 03/03/2005, nascente da FRAZIONAMENTO del 31/07/2001 Pratica n. 166848 in atti dal 31/07/2001 (n. 6221.1/2001), già particella ex. 247 con FRAZIONAMENTO del 03/02/1995 in atti dal 03/02/1995 (n. 341.3/1995), già particella ex. 118 all'impianto meccanografico del 02/04/1973;

Comune di: CODEVIGO

Catasto Fabbricati

Fg **31** Particella **298** Sub **4** Cat. **C/6** Cl **1** Cons. **16 mq** Rendita **23,14**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 298 sub. 4 è stata oggetto di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedente VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 Pratica n. PD0034241 in atti dal 13/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2069.1/2004), nascente da VARIAZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 327617 in atti dal 18/11/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO-IN CORSO DI COSTRUZIONE-FABBRICATO ULTIMATO (n. 14266.1/2002), derivante da COSTITUZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 222667 in atti dal 25/07/2002 COSTITUZIONE (n. 3481.1/2002);

Comune di: CODEVIGO

Catasto Fabbricati

Fg **31** Particella **298** Sub **3** Cat. **A/2** Cl **2** Vani **5** Rendita **438,99**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 298 sub. 3 è stata oggetto di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedente VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 Pratica n. PD0034241 in atti dal 13/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2069.1/2004), nascente da VARIAZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 327617 in atti dal 18/11/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO-IN CORSO DI COSTRUZIONE-FABBRICATO ULTIMATO (n. 14266.1/2002), derivante da COSTITUZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 222667 in atti dal 25/07/2002 COSTITUZIONE (n. 3481.1/2002);

Comune di: CODEVIGO

Catasto Fabbricati

Fg **31** Particella **298** Sub **2** **B.C.N.C** Rendita **438,99**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 298 sub. 2 è stata oggetto di VARIAZIONE del 02/07/2014 Pratica n. PD0131637 in atti dal 02/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 109786.1/2014), derivante da COSTITUZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 222667 in atti dal 25/07/2002 COSTITUZIONE (n. 3481.1/2002).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione si rileva la conformità catastale tra le planimetrie e i corrispondenti elaborati di progetto licenziati. Si segnala l'assenza del civ. 38 nell'indirizzo catastale.

LOTTO UNICO - CONFINI

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 298, confina con:

intero complesso: a Nord con altra proprietà mapp. 299, a Est con altra proprietà mappale 351, a Sud con altra proprietà mapp. 296 (via Castelcaro Alto), a Ovest con altra proprietà mapp. 295;

box auto mapp. 298 sub 4: a Nord con altra proprietà sub. 6; a Est con cortile pertinenziale sub. 2, a Sud con abitazione stessa proprietà sub. 3 e con cortile pertinenziale sub. 2, a Ovest con abitazione stessa proprietà sub 3;

abitazione piano terra mapp. 298 sub 3: a Nord con altra proprietà sub. 6, a Est con garage stessa proprietà sub. 4 e cortile pertinenziale sub. 2, a Sud e Ovest con cortile pertinenziale sub. 2;

abitazione piano primo mapp. 298 sub 3: a Nord con altra proprietà sub. 6, a Est, Sud e Ovest con scoperto su cortile pertinenziale sub. 2.

LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

E. I. 335/2024 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla parte eseguita in forza di:

- **Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione della Casa coniugale**, Tribunale del 03/04/2018 rep.2673, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 03/05/2018 al n. 10678 di formalità; **favore:** [REDACTED] per

i diritti di abitazione; **contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di abitazione;

- atto di **compravendita** a rogito Dott. Marcon Adriano Francesco del 19/12/2006 rep.21735/4374, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 03/01/2007 al n. 234 di formalità; **favore:** [REDACTED] come sopra descritti per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

- **ante ventennio**, già di proprietà della parte venditrice, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti con atto di **Compravendita** a rogito Dott. Marcon Adriano Francesco del 22/05/2003 rep.16934/3177, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 04/06/2003 al n. 15535 di formalità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** del 26/10/2007 n. 87 a **favore** di: [REDACTED]
con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano Piazza Paolo Ferrari

10) e contro: [REDACTED] come sopra identificati, per €

[REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Marcon Adriano Francesco, Notaio in Ponte San Nicolò (PD), in data 19/12/2006 rep.21736/4375;

- **ipoteca giudiziale** n. 2751 del 11/05/2016 a **favore di**: [REDACTED]

nato a [REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED] come sopra identificato

[REDACTED] per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Padova, in data 14/04/2016 rep.3340;

- **ipoteca giudiziale** n. 5528 del 30/08/2016 a **favore di**: [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Piove Di

Sacco (PD), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro**:

[REDACTED] come sopra identificati, per [REDACTED]

[REDACTED] per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Padova, in data 19/01/2016 rep.10647/2015;

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 42608/30273 del 13/11/2024 a

favore di: [REDACTED] (domicilio ipote-

cario eletto: [REDACTED]

[REDACTED] e **contro**: [REDACTED]

come sopra identificati, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Padova, in data 21/10/2024 rep. 6294/2024, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

Alle Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa non risultano pubblicate altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione.

LOTTO UNICO - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato [REDACTED]

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI

Risultanze urbanistiche

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Codevigo e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, è così individuata al foglio 31, mappale 298:

PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO:

- **Zonizzazione del Piano degli Interventi:** Zone C2 [27], Zona Agricola
- **Lotti liberi:** Lotti liberi non edificati tipo R2 (tipi edilizi: case isolate e a schiera) [21];
- **Altri elementi del Piano degli Interventi:** Strumento attuativo vigente;
- **Elementi del PAT (con aggiornamenti prodotti da PI e varianti al PI):**
- **Vincoli e rispetti:** Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, Pericolosità idraulica - Pericolo moderato, Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c);
- **Fragilità:** Area particolarmente vulnerabile da nitrati di origine agricola, Compatibilità geologica - Area idonea a condizione

- **Trasformabilità:** Ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza;

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Codevigo, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia** n. 1758 del 14/03/2001;
- **concessione edilizia** n. 1758 bis/02 del 08/10/2002;
- **abitabilità** rilasciata per silenzio assenso, presentata in data 26/04/2004 prot. n. 3962.

Successivamente alla data dell'ultima pratica edilizia, l'ufficio accesso agli atti del Comune di Codevigo non ha fornito altra documentazione attestante modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

Durante il sopralluogo sono state accertate alcune difformità rispetto allo stato legittimato. Tra queste si segnalano la presenza di una parete divisoria tra la porta d'ingresso e il soggiorno-cucina (con funzione di preingresso) e una differenza nelle misure interne dei locali e nelle altezze. Tuttavia, tali variazioni, in base alle modifiche introdotte al DPR 380/2001 dalla legge 105/2024 "Salva casa", rientrano nelle nuove tolleranze costruttive ed esecutive.

Alla luce di quanto detto, **il compendio pignorato risulta conforme** alla documentazione edilizia e catastale.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicant cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Con riferimento alle spese condominiali, si precisa che per le stesse non è prevista alcuna quota.

In merito alla classe energetica, per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si ipotizza la classe "E".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Considerazioni generali

Le ricerche di mercato condotte per il periodo fine 2024 inizi 2025, hanno evidenziato un'appetibilità per beni simili a quelli oggetto di perizia da ritenersi contenuta.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, la posizione, la vetustà, le dimensioni, il livello di rifinitura e lo stato di manutenzione accertato, si propongono i seguenti valori da porre a base d'asta:

STIMA VALORE LOTTO UNICO

dalle osservazioni dei prezzi unitari del mercato immobiliare della zona di riferimento nel Comune di Codevigo, si rilevano valori compresi tra € 850,00/mq e € 1.150,00/mq. Sulla base di quanto esposto, tenendo conto della tipologia dell'immobile pignorato e della finalità della presente relazione, si ritiene corretto adottare un valore unitario pari a € 950,00/mq (*).

(*) nel valore è compresa l'incidenza delle parti comuni di cui fa parte il lotto periziato

piano	destinazione d'uso	mq	€/mq	= Euro
PT	Abitazione e accessori	50,30		
PT	Garage	9,70		
PT	Cortile	5,22		
P1	Abitazione e accessori	69,65		
P1	Poggioli	5,94		
P1	Scala	-5,00		

Totale

135,81 950 129.019,50

riduzione per insorgenza di vizi occulti -12% valore

-15.482,34

TOTALE VALORE DEL LOTTO

113.537,16

che si arrotondano a

€ 114.000,00

(diconsi **Euro centoquattordicimila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà degli esecutati:

██████████ proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 114.000,00 x (1/2) =

€ 57.000,00

(diconsi **Euro cinquantasettemila/00**)

██████████ proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 114.000,00 x (1/2) =

€ 57.000,00

(diconsi **Euro cinquantasettemila/00**)

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 14 aprile 2025

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra

Allegati:

All. 1 documentazione fotografica, All. 2 documentazione catastale, All. 3 documentazione urbanistico edilizia, All. 4 documentazione ipotecaria, All. 5 atti di provenienza.