

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/10

(prossima udienza 03.12.2019)

\*\*\*\*\* \*\*

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\* \*\*

CREDITORI PROCEDENTI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

entrambi residenti a [REDACTED] rappresentati e  
difesi dall'avv.

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED] nato ad [REDACTED] C.F. n. [REDACTED]  
[REDACTED] residente a [REDACTED], rappresentato e difeso  
dall'avv.

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. n. [REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv.

[REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. n. [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv.

[REDACTED] rappresentata e  
difesa dall'avv.

**DEBITORE**

[redacted] nato a [redacted], [redacted] C.F. n. [redacted]  
[redacted] titolare dell'omonima impresa individuale, con sede a [redacted]  
[redacted]

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 17.05.2010 rep. n. 237 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 03.11.2010  
ai nn. 42262/24620.

\*\*\*\*\* \*\*

**IL PRESENTE PROCEDIMENTO RISULTA RIUNITO**

**ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 796/13**

\*\*\*\*\* \*\*

**CREDITORI PROCEDENTI**

- [redacted] nato a [redacted], [redacted] C.F. n. [redacted]  
[redacted]  
- [redacted] nato a [redacted], [redacted] C.F. n. [redacted]  
[redacted]  
entrambi residenti a [redacted] rappresentati e  
difesi dall'avv. .

**DEBITORE**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. n. [redacted]  
[redacted] titolare dell'omonima impresa individuale, con sede a [redacted]  
[redacted]

\*\*\*\*\* \*\*

**IL PRESENTE PROCEDIMENTO RISULTA RIUNITO**

**ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/15**



7.	Adempimenti catastali da effettuare.....	pag.	10
8.	Destinazione urbanistica del lotto.....	pag.	11
9.	Provenienza.....	pag.	11
10.	Formalità pregiudizievoli .....	pag.	12
11.	Stima del Lotto .....	pag.	20
12.	Elenco Allegati .....	pag.	23

\*\*\*\*\* \*\*

### 1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, già C.T.U. nella E.I. in oggetto, successivamente incaricato allo svolgimento delle operazioni di regolarizzazione necessarie per il trasferimento dei beni stimati (regolarizzazione catastale e conseguente correzione della successione) con la derivante integrazione della relazione peritale, in data 17.09.19, a seguito di una procedura di divisione che ha individuato ed assegnato le unità immobiliari spettanti a ciascun soggetto, veniva poi incaricato all'aggiornamento della stima dei beni pignorati.

### 2. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- riesame delle relazioni al fine di confermare o aggiornare le informazioni riportate;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per aggiornare la documentazione catastale secondo le attuali risultanze;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare ed aggiornare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i suddetti beni;

- acquisizione ed analisi della C.T.U. e della seguente integrazione relative alla C.C. n. 3957/16 redatte dal geom. Paolo Luigi Fuochi;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galzignano Terme al fine di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- acquisizione dei dati delle vendite giudiziarie ed indagini di mercato in loco;
- stesura e deposito dell'aggiornamento alla C.T.U..

### 3. PREMESSA

Nell'originario elaborato peritale veniva valutata la piena proprietà del compendio immobiliare (composto da una casa singola di tipo bifamiliare dotata di scoperto esclusivo edificabile, eretta su due appezzamenti di terreno), poiché per quantificare le esatte quote di diritto spettanti al debitore ed al comproprietario si dovevano eseguire delle attività di regolarizzazione catastale e della successione.

In seguito lo scrivente veniva perciò incaricato allo svolgimento delle operazioni necessarie per il trasferimento dei beni stimati andando così ad aggiornare la C.T.U. depositata con le risultanze dell'attività svolta.

Nel nuovo elaborato veniva pertanto individuata l'intera quota di diritto sui beni in proprietà del debitore, di cui si forniva tuttavia una valutazione parziale riferita alle sole quote oggetto di procedura, riservando così la stima dell'intero ad una fase successiva. In tal senso si sottolineava come l'alienazione dei beni potesse avvenire soltanto andando a colpire l'intera proprietà degli stessi.

A seguito della riunione della presente procedura con la C.C. n. 3957/16, il compendio era oggetto di divisione giudiziale, per la cui definizione veniva nominato C.T.U. il geom. Paolo Luigi Fuochi, che provvedeva alla riunione ed alla fusione delle varie porzioni immobiliari, secondo le parti assegnate dal G.I. al

debitore ed al comproprietario fornendone altresì un nuovo censimento catastale ed una valutazione.

Infine il sottoscritto veniva incaricato di aggiornare la stima degli anzidetti beni di proprietà del debitore secondo le nuove risultanze.

Il presente elaborato costituisce quindi un'integrazione ed un completamento delle relazioni depositate, ove vengono aggiornati taluni paragrafi variati che si sostituiscono a quelli originari.

Pertanto, a seguito del procedimento di divisione, i beni appartenenti al debitore

██████████ sono costituiti dalla **piena proprietà** di una porzione di edificio bifamiliare al piano terra con annessi portico, garage e cantina, dotata di centrale termica e scoperto comuni, situati nel Comune di Galzignano Terme (PD), ██████████

Per quanto sarà riferito in seguito tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

#### 4. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

##### 4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

██████████, nato a

██████████, i. ██████████ C.F. n. ██████████

##### 4.3. UBICAZIONE

Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonnetta, n. 4/A.

##### 4.4. QUALITA'

Porzione di edificio bifamiliare al piano terra con annessi portico, garage e cantina, dotata di centrale termica e scoperto comuni.

#### 4.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Galzignano Terme, Fig. 5:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
485	2	via Madonnetta n. 4/a	T	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	€ 56,40
485	3	via Madonnetta n. 4/a	T	A/2	2	4 vani	84 m <sup>2</sup>	€ 320,20

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Comune di Galzignano Terme, Fig. 5, mapp. 485, ente urbano, di are 11.60 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre la porzionale **comproprietà** del l'area coperta e scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare il cortile e la centrale termica identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 485, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai tutti i subalterni.

#### 4.6. CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord: cortile e centrale termica comuni (mapp. 485 sub 1); Est e Sud: cortile e centrale termica comuni (mapp. 485 sub 1) ed altra unità (mapp. 485 sub 4); Ovest: cortile comune (mapp. 485 sub 1).

#### 5. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, in

base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare:

- che l'impianto originario della casa su un solo livello è stato costruito con Autorizzazione per le costruzioni Edilizie del 14.09.1966;
- che allo stesso veniva rilasciato il certificato di abitabilità n.567/70 il giorno 12.02.1970;
- che per gli abusi successivamente commessi veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 1211/98 del 04.02.1998 per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato e per la costruzione di un corpo accessorio ad uso ripostiglio;
- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 47/98 del 22.06.1998 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e di trasformazione del fabbricato da unifamiliare a bifamiliare;
- che per la suddetta pratica non è a tutt'oggi mai stata presentata la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;
- che non risultano altre pratiche presentate all'ufficio tecnico;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sembra che le opere previste siano state realizzate, tuttavia i manufatti realizzati con materiale di risulta ubicati sulla parte retrostante al fabbricato sono da ritenersi completamente abusivi.

#### **6. REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

**Per quanto riguarda la regolarizzazione degli abusi riscontrati**, (manufatti realizzati con materiali di risulta) si evidenzia che l'intervento ha generato un aumento del volume urbanistico al compendio, tuttavia nonostante ci sia ancora della cubatura residua che può essere utilizzata ai fini edificatori, si consiglia la rimozione dei manufatti abusivi, in quanto la loro sanatoria imporrebbe anche un

adeguamento igienico-sanitario, strutturale, ecc. che non sarebbe economicamente vantaggioso.

Per la rimozione e lo smaltimento dei materiali si calcola una spesa forfettaria da sostenere di € 3.000,00 oltre accessori di legge.

**Per quanto riguarda la opere necessarie da effettuare per completare la pratica edilizia**, si evidenzia che dal sopralluogo effettuato è emerso che i lavori previsti dall'ultimo titolo legittimante sono stati realizzati; pertanto la mancanza di agibilità parrebbe solamente una questione formale ancora da espletare, in quanto non essendo stata avanzata la relativa richiesta, la pratica edilizia non è stata ancora conclusa.

Alla presentazione della richiesta S.C.I.A. di agibilità dovrà essere allegata almeno la seguente documentazione necessaria per il relativo rilascio:

- 1) dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori (o tecnico rilevatore) e del richiedente che certifichi la conformità delle opere rispetto al progetto approvato;
- 2) dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile con due copie degli allegati (planimetrie, elaborato planimetrico);
- 3) dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti o certificato di collaudo degli impianti installati;
- 4) dichiarazione relativa all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche;
- 5) attestazione di esecuzione dell'impianto fognario dell'immobile;
- 6) autorizzazione allo scarico nella rete fognaria comunale.
- 7) copia di denuncia asporto rifiuti o dichiarazione che la denuncia non è necessaria;

8) n. 1 marca da bollo da € 16,00 ed € 33,00 di diritti di segreteria per unità immobiliare;

Per la presentazione della richiesta di agibilità e la produzione di tutta la documentazione da allegare, si stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 più accessori di legge.

**Si evidenzia tuttavia** che, se durante l'effettivo accertamento dell'esecuzione dei lavori, della conformità degli impianti, ecc. (tutte attività necessarie per la produzione dei certificati di cui sopra), venissero riscontrate irregolarità o opere incomplete, si renderanno necessari nuovi lavori di adeguamento e/o completamento con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non sono quantificabili in quanto sono necessarie indagini più approfondite.

Inoltre si sottolinea che **al fine di rendere indipendenti le due unità abitative** che, come indicato nella C.T.U. di Causa, presentano alcune commistioni, sarà necessario operare una *"netta divisione tra le due esistenti unità (chiusura porta ingresso vano scala e netta separazione dell'impianto elettrico con richiesta nuovo contatore)"* con la *"spesa necessaria preventivata di € 5.000,00"*, alla quale si andrà a sommare il costo relativo alla presentazione della pratica edilizia, ed il pagamento dell'attinente oblazione quantificata attualmente in € 1.000,00.

Per tale incombenza (oltre all'importo di € 5.000,00 indicato per la divisione delle due unità) si quantifica un costo forfettario complessivo di € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche.

È comunque parere dello scrivente che l'immobile possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

#### **7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata

anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi. Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 1.000,00 più accessori.

#### 8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune Galzignano Terme è dotato di P.R.G., nonché di P.I. (Piano degli Interventi) I<sup>^</sup> Variante 2019 con elaborati adottati con DCC 32 del 24.07.2019. Secondo lo strumento urbanistico vigente il presente lotto ricade in Z.T.O. - "C1" parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate disciplinata principalmente dall'art. n. 12 delle relative N.T.A..

(cfr. stralcio tavola P.I.: all. n. 8, stralcio delle N.T.A.: all. n. 9).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

#### 9. PROVENIENZA

I beni, secondo l'originaria consistenza sono pervenuti al sig. [REDACTED] per successione in morte del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con denuncia di successione registrata ad Este (PD) il 05.01.1995 al n. 456, e trascritta a Padova presso la Conservatoria RR.II. il 06.10.1995 ai nn. 23781/15728.

Al ventennio il padre [REDACTED] era

- **pieno proprietario** della porzione di fabbricato insistente sul mappale n. 214 in forza dell'Atto n.66.300 di rep. del 29.08.1966 a rogito notaio Nalin di Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 16.09.1966 ai nn. 11184 R.G. e 8349 R.P.;

- **comproprietario per 1/2** assieme alla moglie [REDACTED], della porzione

di fabbricato insistente sul mappale n. 263 in forza dell'Atto n.69.447 di rep. del 06.06.1977 a rogito notaio Giuseppe Benacchio di Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 06.07.1977 ai nn. 10302 R.G. e 8069 R.P..

Alla morte del sig. [REDACTED] andata in successione al figlio ed alla moglie la piena proprietà dell'intero edificio in quanto la costruzione risultava censita come insistente sul solo mapp. 214.

In seguito all'Ordinanza di approvazione del progetto divisionale n.3666 di rep. del 19.07.2018 del Tribunale di Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 18.02.2019 ai nn. 6246 R.G. e 3815 R.P. il sig. [REDACTED] diveniva pieno proprietario dei beni, secondo l'odierna consistenza.

#### 10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 15.10.2019: all. n. 10):

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 25550 R.G. e 15257 R.P. del 05.06.2004

a favore: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. n. [REDACTED]

a carico: [REDACTED] ..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.05.2004 rep. n. 112/2004 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;

mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di ½

Si precisa che la certificazione notarile allegata al fascicolo di procedura aggiornata al 17.02.2015, anziché indicare il n. 25550 R.G. indica il n. 25530, oltre a riportare quale data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare il 27.04.2004 invece del 27.05.2004.

**nn. 68217 R.G. e 37531 R.P. del 21.12.2006**

a favore: [redacted] nato a [redacted]

C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted], ..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 02.12.2006 rep. n. 142

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;

mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di ½.

**nn. 42262 R.G. e 24620 R.P. del 03.11.2010**

a favore: [redacted] nato a [redacted]

C.F. n. [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted], ..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.05.2010 rep. n. 237

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;  
mapp. 214, sub 2, Natura C/6.  
diritto: proprietà per la quota di ½.

**nn. 28206 R.G. e 19077 R.P. del 18.09.2013**

a favore: [redacted] nato a [redacted]

C.F. n. [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted] ..omissis..

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.09.2013 rep. n. 170/2013 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:  
mapp. 263, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 1, Natura CO;

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ½.

**nn. 2128 R.G. e 1548 R.P. del 26.01.2015**

a favore: [redacted] con sede a [redacted]

C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted] ..omissis..

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.12.2014 rep. n. 9453/2014 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di ½.

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ¼.

nn. 13668 R.G. e 8656 R.P. del 02.05.2016

a favore: [redacted] con sede a

C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted] ..omissis.,

[redacted] data a [redacted] il [redacted]

titolo: domanda giudiziale notificata il 26.04.2016 rep. n. 499/2016 Atti

Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;  
mapp. 214, sub 5, Natura A/2;  
mapp. 214, sub 6, Natura C/6.  
mapp. 263, sub 2, Natura A/2;  
mapp. 263, sub 3, Natura A/2;  
mapp. 263, sub 4, Natura C/6;  
diritto: non indicato.

**nn. 6246 R.G. e 3815 R.P. del 18.02.2019**

a favore: soggetto n. 1: [redacted] omissis.,  
soggetto n. 2: [redacted] ..omissis.,  
a carico: soggetto n. 1: [redacted] omissis.,  
soggetto n. 2: [redacted] missis.,

titolo: ordinanza di approvazione del progetto di divisione notificata il 19.07.2018

rep. n. 3666 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Unità negoziale n. 1  
Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di 1/2  
soggetto n. 2: proprietà per la quota di 1/2

Unità negoziale n. 2

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$   
 soggetto n. 2: proprietà per la quota di  $\frac{3}{4}$   
 Unità negoziale n. 3  
 Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:  
 mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$   
 soggetto n. 2: proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$   
 Unità negoziale n. 4  
 mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$   
 soggetto n. 2: proprietà per la quota di  $\frac{3}{4}$

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

nn. 18071 R.G. e 4362 R.P. del 23.04.2004

a favore: [redacted] ato e [redacted]  
 C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted].omissis.,

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 15.04.2004 n.  
 202/2004 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 22.214.29

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:  
 mapp. 214, sub 1, Natura A/2;  
 mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$

nn. 17370 R.G. e 2441 R.P. del 29.05.2013

a favore: [redacted] con

sede a [redacted], C.F. n. [redacted]

a carico: [redacted] omissis..,

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del [redacted] n.

2151/2013 di rep. del Tribunale di Rovigo

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00

beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 3, Natura ente comune;

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ½

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 263, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 1, Natura ente comune;

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ¼

nn. 17371 R.G. e 2442 R.P. del 29.05.2013

a favore: [REDACTED] con sede a

n. [REDACTED]

a carico: [REDACTED] omissis.,

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 10.04.2013 n.  
2202/2013 di rep. del Tribunale di Rovigo

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00

beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 3, Natura ente comune;

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ½

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 263, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 1, Natura ente comune;

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ¼

nn. 36438 R.G. e 5853 R.P. del 16.12.2014

a favore:

[REDACTED]

con sede a

C.F. n. [REDACTED]

a carico:

[REDACTED], ..omissis..,

titolo:

ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 07.04.2014 n.  
1924/2013 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente

€ 38.143,00

beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto:

proprietà per la quota di ½

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto:

proprietà per la quota di ¼

\*\*\*\*\* \*\*

#### 11. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato,

delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno infine detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicata la riduzione del valore *"per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"*, così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari, nonché analizzando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella narrativa che precede.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona alla data della perizia per i beni a destinazione residenziale oscillano nel range di 450,00 - 900,00 euro/mq.

**La superficie commerciale:**

viene indicata quella presente nel progetto divisionale della C.T.U. di causa (nella

II^ ipotesi) a firma del geom. Paolo Luigi Fuochi indicato in "mq 110,53 (85,45 + 9,57 + 10,66 + 4,85)".

VALORE DELL'INTERO: € 80.000,00

(diconsi Euro ottantamilavirgolazero).

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero al quale si sottraggono le spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale (€ 10.000,00 + € 1.000,00), oltre alla "spesa necessaria preventivata di € 5.000,00 atta alla netta divisione tra le due esistenti unità (chiusura porta ingresso-vano scala e netta separazione dell'impianto elettrico con richiesta nuovo contatore)" indicate in sede di divisione dal CTU Paolo Luigi Fuochi, nonchè applicata la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

VALORE DEL LOTTO: € 80.000,00 - (11.000,00 + 5.000,00) - 15% = € 54.400,00.

Arrotondabili ad € 55.000,00.

(diconsi Euro cinquantacinquemilavirgolazero).

\*\*\*\*\* \*\*

Due Carrare, li 28.10.2019

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-