

**TRIBUNALE DI PADOVA - N. 42/2024 Es. Imm.**

**G.E. Paola ROSSI**

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

**C.T.U. - PERIZIA DI STIMA**

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

Creditore Procedente:

- [REDACTED]

Debitore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

\*

- Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 07/02/2024 Rep.N. 188 e trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22/02/2024 R.G. 6551 R.P. 4573.

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

INDICE:

- I. incarico, giuramento, quesito;
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e l'istanza di vendita;

- III. indagini svolte;
- IV. descrizione del lotto unico;
- IV.I identificazione e intestazione catastale;
- IV.II confini;
- IV.III descrizione generale dell'edificio;
- IV.IV descrizione dell'appartamento e garage;
- V. provenienza;
- VI. diritto venduto;
- VII. stato del possesso;
- VIII. regime patrimoniale;
- IX. formalità - vincoli - oneri;
- X. disciplina urbanistica;
- XI. regolarità urbanistico/edilizia;
- XII. difformità edilizie;
- XIII. indicazioni sulla prestazione energetica;
- XIV. spese condominiali;
- XV. criterio di stima;
- XVI. consistenza e valutazione;
- XVII. adeguamenti/valore base d'asta;
- XVIII. elenco allegati.

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

#### **I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con decreto

del 02/04/2024 nella E.I. in oggetto dal G.E. Paola ROSSI dopo aver prestato giuramento telematico secondo la formula di rito in data 07/04/2024, veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

\*

**II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA**

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

\*

**III. INDAGINI SVOLTE**

Successivamente alla preventiva acquisizione della documentazione tecnica edilizia e catastale in data 06/08/2024 è stato eseguito il sopralluogo c/o gli immobili.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i seguenti documenti agli atti:

- estratto di mappa N.C.T., visure catastali N.C.T. e N.C.E.U., certificato di destinazione urbanistica, planimetrie catastali, titoli e relativi progetti edilizi

\*

**IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

**IV.I identificazione e intestazione catastale**

Comune Amministrativo di Teolo (Pd)

Nuovo Catasto Terreni

- Fg. 5 Mapp.le 630 Qualità E.U. Sup. 00.18.42 mq.  
Catasto Fabbricati
- Fg. 5 Mapp.le 630 Sub. 5,29 (graffati), Cat. A/2, Classe 2, Cons. 4,5  
vani Rendita € 418,33, Indirizzo: via Angelo Grillo n.4/E Piano T-1  
Superficie: Totale 92 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq;
- Fg. 5 Mapp.le 630 Sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 14 mq. Rendita €  
28,20, Indirizzo: via Angelo Grillo n.4E Piano T Consistenza: 14 mq,  
Superficie: 14 mq.

Intestazione



•

\*

**IV.II**

**Confini Condominiali**

nord: mapp.le 131;

est: mapp.le 969;

sud: mapp.le 967;

ovest: via Grillo

**Fig. 5 Mapp.le 630 Sub. 5,29 (appartamento)**

nord: sub. 2 – ingresso/vano scala condominiale;  
est: scoperto condominiale;  
sud: sub. 4 – altra unità immobiliare;  
ovest: scoperto condominiale.

**Fig. 5 Mapp.le 630 Sub. 17 (garage)**

nord: sub. 18 – altra unità immobiliare;  
est: scoperto condominiale;  
sud: sub. 16 – altra unità immobiliare;  
ovest: sub. 28 – altra unità immobiliare.

**IV.III descrizione generale dell'edificio**

Gli immobili oggetto della presente sono un appartamento al piano primo (rialzato) e relativo garage di pertinenza al piano terra (seminterrato) inseriti in un complesso composto da due fabbricati gemelli sviluppati su tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicati a Teolo in via Grillo civ. 4 – località "San Biagio".

L'immobile è inserito in un quartiere prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze della laterale della SP89 "Dei Colli" che collega Padova al Comune di Teolo.

Dista circa sei km dal centro Comunale. Discreta la dotazione di servizi di quartiere quali bar, ristoranti, pizzerie, giardini pubblici, scuola primaria, etc.

L'edificio presenta struttura portante in c.a. muratura intonacata; copertura a falde con manto in tegole; poggioni prefabbricati in c.a.;

solai in laterocemento.; pavimentazione dell'androne e del vano scala in quadrotti di graniglia; camminamenti esterni di accesso all'ingresso comune pavimentati in autobloccanti di cemento.

\*

#### **IV.IV descrizione degli immobili (appartamento, garage)**

Il lotto unico è composto da un appartamento al piano primo (rialzato) e da un garage al piano terra (seminterrato) ubicati a Teolo (Pd) al civico 4 scala E interno 1 di via Grillo.

Presenta doppia esposizione nord e sud. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno/cottura. Un corridoio disimpegna due camere, un bagno e un wc. I locali soggiorno e camera esposti a sud hanno accesso a un poggiolo. Dal locale soggiorno, a mezzo di una scala interna, si accede al piano seminterrato dove è presente una locale cantina (attualmente adibito a cucina/pranzo). A mezzo di ulteriore rampa esterna si accede a un cortile scoperto.

Presenta finiture interne originarie: portoncino d'ingresso di legno non blindato; serramenti di legno con vetrocamera singolo; scuri di legno; pavimentazione di cotto/gress nella zona giorno e nei bagni; pavimenti in parquet di legno massello nelle camere da letto; rivestimenti ceramici nei bagni. Le pareti sono intonacate "al civile" e tinteggiate e in spatolato nel soggiorno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori in alluminio con termostato. La caldaia posizionata esternamente sul terrazzo è molto datata. L'impianto elettrico è apparentemente a norma.

E' presente impianto di climatizzazione dual split con macchina esterna

posizionata nel poggiolo a fianco della caldaia.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno è scadente. Sono presenti accumuli di materiale, suppellettili e vestiario in tutti i locali tali da rendere anche difficile i camminamenti.

Al piano seminterrato (cantina) sono presenti evidenti segni di umidità di risalita dalle fondazioni, che hanno causato l'ammaloramento e il distacco dell'intonaco fino all'altezza di 50, 60 cm.

E' presente un garage singolo di discrete dimensioni con basculante in lamiera zincata ad azionamento manuale, dotato di sola illuminazione interna.

Di fatto non accessibile in quanto completamente pieno di materiale.

Note:

L'inaccessibilità dei luoghi non ha permesso di rilevare lo scoperto esclusivo.

\*

#### **V. PROVENIENZA**

Atto di compravendita del notaio Roberto Doria di Padova del 05/03/2008, Rep.N. 403277, Racc.N. 34505 Registrato a Padova serie 1T e trascritto a Padova il 10/03/2008 al N. 10107 R.G. e 5388 R.P..

\*

#### **VI. DIRITTO VENDUTO**

Intera proprietà 1/1.

\*

#### **VII. STATO DEL POSSESSO**

Occupato dai debitori.

\*

**VIII. REGIME PATRIMONIALE**



**IX. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI**

Vincoli di natura Giuridica

- Ipoteca Volontaria Rep.N. 403278/34506 del 05/03/2008 a favore di



iscritta in data 10/03/2008 R.G. 10108 R.P. 2347 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

- Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 07/02/2024 Rep.N. 188 e trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22/02/2024 R.G. 6551 R.P. 4573.

\*

**X. DISCIPLINA URBANISTICA**

Il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Teolo certifica che:

- 1) in base al Piano degli Interventi vigente:
  - Il mapp. n. 630 ricade in parte in Z.T.O. "B" - zona residenziale di valore intensivo" (art. 30 N.T.O.) e in parte in "viabilità stradale" (art. 38 N.T.O.);
  - Il mapp. n. 630 ricade in "delimitazione centro abitato";
- 2) in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 3 - Carta

delle Fragilità:

- Il mapp. n. 630 ricade in "area idonea" (art. 63 N.T.O.);
- Il mapp. n. 630 ricade in "Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50° (P.U.R.T.)" (art. 75 N.T.O.);

3) in base al Piano di Assetto del Territorio vigente - Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità:

- Il mapp. n. 630 ricade in "ATO 1 - Ambito di collegamento della Pianura con i Colli Euganei" - (art. 76 N.T.A.);
- Il mapp. n. 630 ricade in "zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) (Rif. P.A.) - (art. 82 N.T.A.);
- Il mapp. n. 630 ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale" - (art. 79 N.T.A.).

\*

## **XI. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA**

### Titoli Edilizi

- Concessione Edilizia N. 195/89 del 14/12/1989;
- Concessione Edilizia N. 140/90 del 27/07/1990;
- Concessione Edilizia 136/91 (variante in corso d'opera alle C.E. N. 195/89 e 140/90) del 17/06/1991;
- Abitabilità N. 195/89-140/90-136/91 dell'11/07/1991.

\*

## **XII. DIFFORMITA' EDILIZIE**

Dal raffronto tra la documentazione Edilizia e Catastale agli atti con lo stato dei luoghi risulta una sostanziale conformità.

\*

### **XIII. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente l'APE dell'unità immobiliare. Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e la tecnica costruttiva si ipotizza che l'unità possa ricadere tra le classi energetiche più basse.

\*

### **XIV. SPESE CONDOMINIALI**

Dai dati trasmessi dall'amministrazione geom. Rosanna Mancin risulta quanto di seguito esposto:

Alla data della presente non risultano spese condominiali insolute.

Il costo medio di gestione/manutenzione medio annuo relativo alla proprietà è di circa € 600,00.

Risultano già deliberati lavori di manutenzione straordinaria (tinteggiature facciate condominiali e varie) in data 27/07/2024, la cui quota relativa alla proprietà è pari a € 6.638,36.

\*

### **XV. CRITERIO DI STIMA**

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq. commerciale.

Comparabili: Appartamento con garage - inizio anni 2000

€ 95.000 + € 140.000 + € 140.000 =

60 mq.    100 mq.    90 mq.

Considerato che i valori medi rilevati sono suscettibili di un ribasso del dal 10% (percentuale di deprezzamento generalmente applicata in ambito di trattativa su offerte di mercato), ne deriva che il più probabile valore di mercato unitario in cifra tonda sia pari a €/mq. 1.350,00 (in cifra tonda)

## XVI. CONSISTENZA E VALUTAZIONE

### CONSISTENZA

piano	DESTINAZ.	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente riduzione per destinazione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
T-1	Appartamento	72,50	100	72,50
1	poggiolo	6,90	25	1,73
T	Cantina (taverna) H2.40	31,50	60	18,90
T	Scoperto esclusivo	38,50	15% (fino a 25mq. eccedenza 5 %)	3,18
T	Garage	15,90	50	7,95
T-1	Totale			104,26

\*

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
Appartamento con Garage e scoperto esclusivo	104,26	1.350,00	140.751,00

\*

**XVII. ADEGUAMENTI – VALORE BASE D’ASTA**

Si ritiene di applicare una riduzione del 15% del valore di mercato come sopra determinato per assenza di garanzia dei beni nella vendita forzata (art. 2922 c.c.) e un’ulteriore riduzione del 10% per lo stato di manutenzione/conservazione.

Valore stimato al netto delle riduzioni	€	140.751,00
Riduzione 15 % art. 2922 c.c. =	- €	21.112,65
Riduzione 10 % per stato di man./conservazione =	- €	14.075,10
<u>Spese Straordinarie Deliberate</u>	- €	<u>6.638,36</u>

Sommano € 98.924,89

**Valore Base d’Asta (in cifra tonda) per l’intera proprietà € 98.900,00 (Euro NovantottomilaNovecento/00)**

\*

Padova, 03/10/2024

Il C.T.U.

*Enrico Cuccato*