

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

## REGISTRO GENERALE ESECUTIVA

**R.G.E. 75/2017**

**Giudice: Dott.ssa M. Elburgo**

**Custode giudiziario: Dott.re Marcello Dalla Costa**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO*  
*iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776*  
*P.IVA. 05117590280*  
*con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23*  
*telefono: 3477795478*  
*email: annabonanno1978@gmail.com*  
*email (pec): [anna.bonanno2@ingpec.eu](mailto:anna.bonanno2@ingpec.eu)*

giudice:Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 1 di 16



## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 19/01/2018 e del 11/05/2018
2. Planimetria Catastale foglio 42 particella 157 sub. 2 Scala 1:200 (piano primo)
3. Planimetria Catastale foglio 42 particella 157 sub. 8 Scala 1:200 (garage)
4. Mappa catastale scala 1:1000
5. Documentazione fotografica
6. Visure catastali Foglio 42 mapp.157 sub.2
7. Visure catastali Foglio 42 mapp.157 sub.8
8. Permesso a costruire
9. Agibilità
10. Atto di compravendita
11. APE
12. Certificato stato civile
13. Spese condominiali



**PROCEDURA N. 75/2017**

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO A PADOVA( loc. Arcella)**

**IN VIA SEGANTINI N° 30 , PIANO PRIMO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/100 e di [REDACTED] per la quota di 98/100, di **appartamento** per civile abitazione, di tipo economico, sito a Padova, in loc. Arcella.

Composto da quattro vani e accessori. Posto al piano primo rialzato di un fabbricato sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 90,00 (calpestabile mq. 77,00 senza i poggioli).

L'unità immobiliare ha un'altezza utile di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- Foglio 42 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Via Segantini Giovanni, piano 1; intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e di proprietà di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Coerenze: a est e a sud con l'area cortiliva condominiale mapp.165, a ovest con altro appartamento.

- Foglio 42 particella 157 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni



Segantini, piano T; intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED]  
il [REDACTED] e di proprietà di [REDACTED] nata in [REDACTED] il  
[REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 92,57**
- Consistenza commerciale garage: **Mq 18,34**
  
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.000,00**
  
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.500,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura : **€. 82.400,00**



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo il Sig.re [REDACTED] proprietario dell'immobile (nato in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]) riferiva che l'immobile è occupato dal figlio, ma non ha documentato a che titolo occupi l'immobile. ( Allegato n° 1)

### **4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non vi sono altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle riportate, vedi par. 4.2.2.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d' assegnazione casa coniugale:

Risulta agli atti che il Sig.re [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

#### **4.2.Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Padova il 22 Gennaio 2008 ai nn.3003/632 per €.350.350,00 a garanzia di finanziamento di €.175.175,00 concesso con atto a rogito notaio Franco Roberto in data 28 dicembre 2007 n.90280 di rep., della durata di anni 30, a favore di “Banca di Roma società per azioni” e contro [REDACTED] e [REDACTED];



- Ipoteca Legale iscritta a Padova il 29 marzo 2011 ai nn.12054/2306 per €.297.832,54( debito capitale €.148.916,27 ) a favore di “ Equitalia Polis s.p.a.” con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto: Via Longhin n.115, e contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 16 gennaio 2017 n.441 di rep., trascritto a Padova in data 2 febbraio 2017 ai nn.4486/3037 favore di “ Unicredit spa” e contro [REDACTED] e V [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell’ immobile: **€. 1.586,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non note**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **€. 3.121,42**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- [REDACTED] nato in C [REDACTED] e il [REDACTED] per la quota di 2/100.
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 9 [REDACTED]

**6.2. Precedenti proprietari:**

In forza di compravendita in data 16 gennaio 1964 n.105944 di rep. notaio Armando Crivellari, trascritta il 6 Febbraio 1964 ai nn.1964/1641 i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato ad E [REDACTED] acquistavano le unità in oggetto per la quota di ½ ciascuno. In forza di successione testamentaria in morte di



██████████, nata a Este il 4 ██████████, deceduta il 7 ██████████ e di cui a dichiarazione registrata a ██████████ al n.617 e trascritta il 10 agosto 2007 ai nn.45803/24088, la quota di 172 di spettanza della defunta veniva ereditata dal fratello ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ n.252178 di rep. notaio Crivellari Francesco, accettazione tacita di eredità trascritta il 10 gennaio 2008 ai nn.1317/770. In forza di compravendita in data 28 dicembre 2007 n.90279 di rep. notaio Franco Roberto, trascritta a Padova il 10 gennaio 2008 ai nn.1316/769 i signori ██████████ per 2/100 e ██████████ per 98/100 acquistavano da ██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Padova e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

### 7.1.Pratiche edilizie:

- 1) Il Comune di Padova **rilasciava in data** 9 maggio 1963 alla ditta ██████████ il **permesso di costruire** un fabbricato ad uso civile in Via Segantini.
- 2) Il Comune di Padova vista la domanda della Sig.ra ██████████, presentata allo scopo di ottenere l'autorizzazione ad abitare l'edificio posto in Via Segantini n° 30, rilasciava in data **19 ottobre 1963 l'autorizzazione per abitabilità** prot.35850.



## 7.2. Situazione urbanistica:

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.962 del 18-02-1983 e successive varianti, l'immobile ricade nella Zona Residenziale 4 di completamento o espansione.

Norme tecniche ed indici: art.15

Nella Zona Residenziale 4 di espansione, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,50 (uno e cinquanta); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi;
- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Nella Zona Residenziale 4 di completamento le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 2 (due);
- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta);
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.
- Per l'area individuata con il n.1, all'attuazione dell'intervento che comprende anche il parcheggio, i corpi di fabbrica devono essere realizzati il più possibile in adiacenza al gruppo di case poste a nord-est del futuro parcheggio.





• **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

La documentazione reperita presso il Dipartimento di edilizia del Comune di Padova mi ha permesso di esprimere un giudizio in ordine alla regolarità amministrativa ed urbanistica del fabbricato.

*7.1 Conformità edilizia:*

Dall' ispezione dei luoghi è emerso che non risultano difformità rispetto alle planimetria allegata al progetto autorizzato in data 23 Febbraio 1963, con Licenza edilizia n. 2825. (allegato n.8).

La distribuzione interna ha subito una lieve modifica, all'ingresso è stato rimosso un tramezzo, pertanto il vano antistante il bagno adesso è un disimpegno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione per modifiche interne)
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 500,00 Euro

*7.1. Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali dell'immobile corrispondono allo stato di fatto, fuorché per quella modifica all'ingresso e pertanto si dovranno aggiornare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **Docfa**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: 800,00 Euro **Docfa**

giudice:Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 9 di 16



*7.2. Conformità urbanistica: Vedi difformità edilizie.*

*Corrispondenza dati catastali/atto:* Si precisa che nell'atto di pignoramento i beni sono censiti al :

- Foglio 13 – part.757 sub.2
- Foglio 13 – part.757 sub.8

Per variazione del 30/04/2014 protocollo n.PD0082805 in atti dal 30/04/2014 adesso sono censiti al:

- Foglio 42 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati)
- Foglio 42 particella 157 sub. 8 (catasto fabbricati)

BENI IN PADOVA IN VIA SEGANTINI N° 30  
**APPARTAMENTO per civile abitazione**  
di cui al punto A

Proprietà di ██████████ per la quota di 2/100 e di ██████████ per la quota di 98/100, di **appartamento** per civile abitazione, di tipo economico, sito a Padova, in loc. Arcella. Composto da quattro vani e accessori. Posto al piano primo rialzato di un fabbricato, sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 90,00 (calpestabile mq. 77,00 senza i poggioli). L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza utile di 2,80 m.



***Descrizione della zona:***

Il bene è ubicato nel comune di Padova, loc. Arcella.

Servizi: La zona è provvista di principali servizi per la vita di ogni giorno essendo concretamente urbanizzata. E' altresì provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti: tram e autobus.

**8.1 Descrizione dettagliata:**

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è realizzato secondo materiali e sistemi tradizionali, strutture portanti non in cemento armato ma in muratura di laterizio piena, copertura a falde; pluviali, rivestimenti esterni con intonaci in malta fine e tinteggiatura.

Il fabbricato realizzato nel 1963 è composto da tre piani fuori terra, al piano terra si trovano i garage e le cantine. Il fabbricato è composto da 6 appartamenti, due per piano. Da un cancello carraio- pedonale posto in Via Segantini si accede all'area cortiliva in parte piastrellata ed in parte piantumata.

Il portone condominiale è posto sul prospetto a sud.

L' appartamento è dotato di pavimentazione in parquet e marmo, tinteggiatura con pittura di colore bianco. Tutti gli infissi sono in pvc dotati di vetrocamera. Nel complesso lo stato conservativo è buono. Gli impianti idrico (di riscaldamento a gas), elettrico e citofonico sono sottotraccia. Altezza utile interna è 2,80 m.

Ascensore: assente.



## 8.2 Classe Energetica:

L'appartamento è dotato di una caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzata, e per l'acqua calda c'è un boiler elettrico ad accumulo.

Il nuovo attestato di prestazione energetica A.P.E., in vigore anche nella Regione del Veneto dal 1° ottobre 2015, prevede l'obbligo dell'indicazione del codice catasto dell'impianto termico registrato al CIRCE. Infatti per registrare un A.P.E. in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e il "codice chiave".

In tal caso i codici sono:

codice catasto è 201600341372

codice chiave è 57a995121

**Classe**  **G** [ 341,9 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 48111 registrato in data 25/05/2018 e valido fino al 25/05/2028

## 8.3 Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	7,95	x	100 %	=	7,95
Soggiorno	22,17	x	100 %	=	22,17
Camera	11,31	x	100%	=	11,31
Camera	10,1	x	100 %	=	10,1
Camera	18,91	x	100 %	=	18,91

giudice:Dott.ssa M. Elburgo  
 tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno  
 Pagina 12 di 16



Ripostiglio	1,69	x	100 %	=	1,69
Disimpegno	4,03	x	100 %	=	4,03
Bagno	5,84	x	100 %	=	5,84
Cucina	8,71	x	100 %	=	8,71
Poggiolo	6,22	x	30%	=	1,86
<b>Totale:</b>				=	<b>92,57</b>
Garage	18,34	X	25%	=	4,58

#### 8.4 Accessori:

Il **poggiolo** si sviluppa su una superficie di mq 6,22 che è stata omogeneizzata alla superficie commerciale di 1,86 mq con un coefficiente pari a 1/3.

Si precisa che anche la superficie del garage e della cantina sono state omogeneizzate alla superficie commerciale con un coefficiente pari al:

- 25 % della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali

Il **garage** si sviluppa su una superficie di mq 18,34, che è stata omogeneizzata alla superficie commerciale di 4,58 mq.

#### 9. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di



compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Padova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate, ed inoltre Riviste specializzate nel settore.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	92,57	x	1.000,00	=	<b>92.570,00</b>
Valore superficie garage:	4,58	x	1.000,00	=	<b>4.580,00</b>
					<b>97.150,00</b>

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
	-150,00

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € 97.000,00**

valore diritto (2/100 ██████████)	valore diritto (98/100 ██████████)
<b>€ 1.940, 00</b>	<b>€ 95.060, 00</b>



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) : €. **97.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7): €. **1.816,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **95.184,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-184,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **95.000,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.550,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.450,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti + **€. 50,00** **€. 80.500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€. 82.316,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti + **€. 84,00** **€. 82.400,00**

IL TECNICO INCARICATO

DOTT.ING. ANNA BONANNO

giudice:Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato : Ing.Anna Bonanno  
Pagina 16 di 16

