

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} M. Sabino

Esecuzione immobiliare n° 96/21 promossa da RED SEA srl

contro

Il giorno 09.07.2021 il G.E., Dott.ssa M. Sabino ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura ai Stigg.

nati rispettivamente in il

che risultano proprietari: **ognuno per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota intera** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di pignoramento in via

G. Matteotti 17 a San Giorgio in Bosco (Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO**, Foglio **19**, mapp. **472**

- **sub 11** – via G. Matteotti, piano S1-1, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani (81 mq), RC 278,89 – *variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie*

- **sub 19** – via G. Matteotti, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. 21 mq, RC 39,25 – *variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 27.12.2006, rep. n. 42451, racc. n. 8412 del Notaio Giorgio Gottardo di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 30.12.2006 ai n.ri 70056/38644.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare residenziale (piano primo), da un garage e una cantinola posti al piano interrato e dalle loro pertinenze accessorie, all'interno di un edificio di tipo residenziale plurifamiliare (8 unità), situato in un contesto residenziale urbano centrale, dove sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla pubblica via G. Matteotti 17.



L'appartamento è posto al piano primo del condominio, con l'accesso tramite una scala comune, e un androne comune ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, disimpegno, bagno, un poggioio posto sul lato sud a servizio del soggiorno/cucina, per una consistenza complessiva di commerciali 74,74 mq; ne conclude la consistenza il garage di 20,13 mq (10,06 mq commerciali) e la cantinola (ripostiglio) di mq 15,36 mq (7,68 mq commerciali) posti al piano interrato.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di mediocre qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta nel 2001. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **buone**. Gli immobili sono attualmente liberi.

Sentito l'amministratore del condominio (Concordia) il Sig. Federico Cesarin di Piazzola sulla Brenta (Pd), mi relazione che per quanto riguarda l'appartamento identificato con A3 che relativamente alle spese condominiali risulta un debito (ad oggi) complessivo di € 179,44 e risultano deliberate le spese della prossima gestione 2021-2022 per ulteriori € 333,56 e quindi per un complessivo di € 513,00.

Ai fini della determinazione delle prestazioni energetiche globali, l'immobile possiede le seguenti caratteristiche energetiche: la muratura di contorno, dello spessore totale di 33 cm è stata realizzata in laterizio porizzato (POROTON), al quale è stato applicato un intonaco interno ed esterno; l'esposizione prevede una parete (circa 8,50 metri) esposta sul fronte sud, una verso il fronte ovest (8,50 metri), le altre pareti, delimitanti l'unità immobiliare sono rivolte verso ambienti interni diversamente riscaldati (altre unità immobiliare); il solaio del pavimento, strutturalmente realizzato con solaio in laterocemento dello spessore di 30 cm è rivolto verso il piano terreno, abitato e riscaldato, mentre quello del soffitto, realizzato in laterocemento, anche questo dello spessore di 30 cm è rivolto verso il sottotetto non riscaldato. I serramenti esterni, sono quelli originali in legno con doppio-vetro e tapparelle in plastica. L'impianto di



riscaldamento è del tipo autonomo con una caldaia a gas metano (modello SpazioUno 24 della Hermann), posta esternamente e raggiungibile dal poggolo (parete esterna soggiorno/cucina); il sistema interno è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di San Giorgio in Bosco l'immobile, risulta realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia n° 23/99 del 25.01.2000 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare a
- Variante in c.o. (della c.e. n. 23/99) n. 115 del 04.05.2001
- Variante in c.o. (della 6/88 e 83/91) n. 203/1991 del 07.12.1991, prot. n. 6496
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità in data 15.05.2001 prot. n. 7427 attestato con silenzio assenso.

Il Comune di San Giorgio in Bosco è dotato di PAT approvato con conferenza dei servizi in data 13.01.2016, ratificata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 30 del 01.04.2016 (pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 22.04.2016); con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 26.09.2019 e stato approvato il 6° Piano degli Interventi.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in area ad urbanizzazione consolidata zona C1, dove valgono le norme di cui all'art. 27 delle N.T.O. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato.

Secondo quanto indicato al punto L. del quesito di giuramento del CTU, ho provveduto a richiedere ad Astelegale i dati dall'ufficio raccolti in seguito alle vendite giudiziarie effettuate al fine di avere indicazioni utili per la formazione del valore del bene oggetto di stima, che sono puntualmente pervenute, ma nelle quali non ho ritenuto di poter rilevare, data la destinazione, l'ubicazione del bene e l'aggregazione dei dati ricevuti, elementi utili per la formazione del valore di mercato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando



i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **1.050 €/mq**, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO INTERRATO					
Garage	20,13	50	10,06	1.050	10.500
Cantina (ripost.)	15,36	50	7,68	1.050	8.000
PIANO PRIMO					
Residenza	72,74	100	72,74	1.050	76.000
Poggiolo/Veranda	6,00	30	2,00	1.050	2.000
TOTALE (arrotondato)			92,48		96.500
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					82.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **16.04.2021**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 29.03.2021, *Reg. Gen. n° 12725 – Part. n° 8050*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 01.03.2021, rep. n. 650.

a favore: RED SEA SPV srl con sede in Conegliano (TV), cod. fisc. 04938320266

a carico: |

; **colpisce ognuno per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota**

intera di proprietà:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO**, Foglio **19**, mapp. **472**

- **sub 11** – via G. Matteotti, piano S1-1, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani (81 mq), RC 278,89
- **sub 19** – via G. Matteotti, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. 21 mq, RC 39,25

Iscrizioni:

- ❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 30.12.2006, Reg. Gen. n° 70057 – Part. n° 18349; per la *somma complessiva di Euro 310.000 (capitale € 155.000, durata 30 anni)*

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL con sede in Verona (Vr), cod.

fisc. 03231270236

a carico:

colpisce ognuno per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota

intera di proprietà:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO**, Foglio **19**, mapp. **472**

- **sub 11** – via G. Matteotti, piano S1-1, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani (81 mq), RC 278,89
- **sub 19** – via G. Matteotti, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. 21 mq, RC 39,25

- ❖ Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 17.01.2018, Reg. Gen. n° 2244 –

Part. n° 345 in seguito ad avviso addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate del

15.01.2018 rep n. 195317718 per la somma complessiva di Euro 224.915,96 (capitale € 112.457,98);

a favore: Agenzia delle Entrate con sede a Roma (Rm) cod. fisc. 13756881002;

a carico:

colpisce ognuno per la quota di 1/2 e quindi insieme per la quota

intera di proprietà:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO**, Foglio **19**, mapp. **472**

• **sub 11** – via G. Matteotti, piano S1 -1, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani (81 mq), RC 278,89

• **sub 19** – via G. Matteotti, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. 21 mq, RC 39,25

Il C.T.U.

Padova, 30.11.2021

Arch. Luca Baldan

