STUDIO TECNICO www.fontolan.it
Dott. Geom. Sergio Fontolan
Via Luigi Pellizzo n. 14 – 35128 – PADOVA
tel. **0498962605** e-mail **studio@fontolan.it**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **ESECUZIONE IMMOBILIARE** **n. 257/2020**

PROCEDENTE : **UBI Banca Spa quale mandataria di 24-7 Finance Srl (Avv. Raffaella Moretti domiciliata presso Avv. Francesco Zilio Grandi)**

ESECUTATO:

GIUDICE dell'ESECUZIONE : **Dott.ssa Paola Rossi**
CUSTODE: **D.ssa Cuomo Amelia c/o A.P.E.P.**

PROPRIETA'

debitori esecutati

IMMOBILI VALUTATI:
Lotto unico: Appartamento al terzo piano con garage al piano terra, in edificio condominiale ubicato in Comune di **Anguillara Veneta** (prov. di Padova) Via Olimpiadi n. 21.

Quota di proprietà sottoposta alla procedura : intera proprietà superficiaria (1/1 p.s.)

relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **ESECUZIONE IMMOBILIARE** **n. 257/2020**

PROCEDENTE : **UBI Banca Spa quale mandataria di 24-7 Finance Srl (Avv. Raffaella Moretti domiciliata presso Avv. Francesco Zilio Grandi)**

ESECUTATO:

GIUDICE dell'ESECUZIONE : **Dott.ssa Paola Rossi**

CUSTODE: **D.ssa Cuomo Amelia c/o A.P.E.P.**

****

IMMOBILI VALUTATI: **Lotto unico:** Appartamento al terzo piano con garage al piano terra, in edificio condominiale ubicato in Comune di **Anguillara Veneta** (prov. di Padova) Via Olimpiadi n. 21.

PROPRIETA':

debitori esecutati

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: intera proprietà superficiaria (1/1 p.s.)

****

Relatore : **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 660

Allo scrivente è stato chiesto di rispondere, nel Verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ai consueti quesiti.

****

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Padova** e dell'U.T.E. di **Padova**) di e Comunali di **Anguillara Veneta** mediante accesso agli atti e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione, espone quanto segue:

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2,=
1) DESCRIZIONE	pag. 3,=
2) CONFINI E DATI CATASTALI	pag. 6,=
3) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 7,=
4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.	pag. 8,=
5) VALUTAZIONI	pag. 9,=

****

Allegati: documentazione fotografica; estratti aerofoto e toponomastico, estratti catastali, planimetrie catastali, atto di provenienza; estratti ipotecari; permessi edilizi e stralci degli elaborati grafici;

****

PREMESSA

Si premette che **non sono** state riscontrate differenze tra quanto risultante dall'atto di Pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita precisando che, catastalmente, è ora fog. 13 in luogo della preesistente Sez. A fog. 13

Si premette inoltre che in forza di atto di **pignoramento immobiliare** notificato il 08.10.2020 e trascritto il 23.10.2020 al n. 36147 R.G. e n. 23187 R.P. la società **24-7 FINANCE S.r.l.** con sede in Brescia, sottopone a procedura di espropriazione forzata gli immobili oggetto della presente relazione di stima e così identificati negli atti:

Comune di **Anguillara Veneta N.C.E.U.** – Sez. **A** fog. **13** (ora fog. 13) mapp. **702** sub **17** (A/2) e mapp. **702** sub **4** (C/6). Per il solo diritto di **proprietà superficiaria**

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

Tali immobili, sempre dalle risultanze della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono di proprietà superficiaria, di

e ad essi pervenuti per **compravendita** 18.09.2007 rog. notaio Ponzi Giuseppe di Monselice, rep. 132445;

****

Risultano iscritti i seguenti creditori:

- **Banca 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo**

Il valore attribuito alla proprietà superficiaria è **€ 66.500,00**

N.B. - l'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati quale loro residenza.

****

1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione un appartamento al terzo piano con garage al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale denominato "LARA", ubicato in Comune di **Anguillara Veneta** (prov. di Padova) e con accesso da via delle Olimpiadi al civico n. 21.

Si trova nel contesto del tessuto residenziale edificato periferico del comune in un ambito urbanizzato ed attrezzato per la residenzialità e dotato di tutti i pubblici servizi necessari.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma irregolare e delimitato da recinzioni.

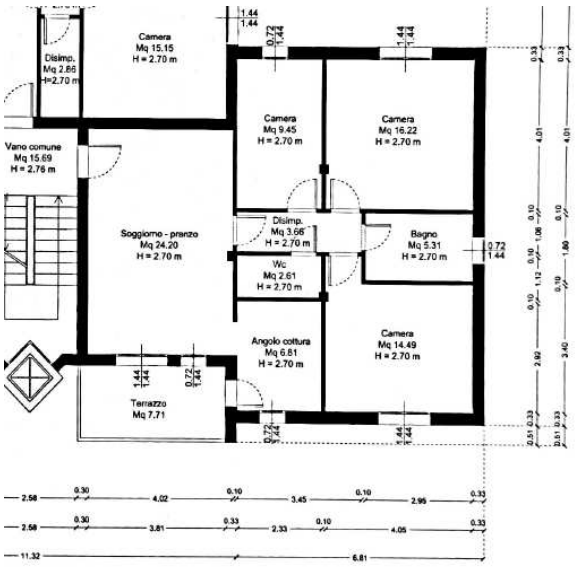
Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

L’area comune all’intero complesso condominiale, complessivamente si estende per una superficie catastale di mq 1.115 e di tale estensione circa mq 288 sono coperti dal fabbricato che si sviluppa su quattro piani sovrapposti fuori terra. La restante area è in parte adibita a percorsi pedonali e carrabili ed in parte con prato erboso e piantumazioni di decoro.

La struttura del complesso, realizzata negli anni 87-92, è in cemento armato con fondazioni continue in c.a., struttura verticale mista composta da murature di laterizio semipieno semplice portante e inserti e pilastri in c.a., orizzontamenti in laterocemento con travi in c.a. realizzate in spessore solaio e gettate in opera unitamente ai solai. La copertura è in parte piana e in parte a falde ed è realizzata in c.a. gettato in opera.

Di tale edificio, le porzioni sche sono oggetto della presente relazione estimativa sono costituite da:

- una unità ad uso abitazione collocata al terzo piano la cui distribuzione interna e consistenza è così schematizzata



Altezza interna utile ml 2,70

Ingresso e soggiorno	mq	24,20
Cottura	mq	6,81
Disimpegno	mq	3,66
W.C.	mq	2,61
Camera	mq	9,45
Camera	mq	16,22
Bagno	mq	5,31
Camera	mq	14,49
Totale	mq	82,75
terrazzo	mq	7,71

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

Le opere di finitura interna sono tipiche per l'utilizzo di civile abitazine e normali caratteristiche sia estetiche che di qualità, con pavimentazioni in materiale e ceramico, e legno a parquette, pareti intonacate e rifinite tinteggiatura e ceramica smaltata nel locale per servizi igienici e nella parete attrezzata per la cucina. I serramenti interni sono in legno con finestre provviste di vetro termo-camera e avvolgibile, il tutto in buone condizioni.

L'impiantistica è quella usuale e composta impianto idro-termo sanitario, impianto di riscaldamento, provvisto di caldaia autonoma, posta esternamente sul terrazzo, funzionante a gas-metano con radiatori a parete, citofonico, elettrico di distribuzione luce e f.m. La qualità degli impianti è apparsa in ordinarie condizioni di realizzazione e normalmente funzionante.

Attese le caratteristiche tecniche del fabbricato e degli impianti, l'abitazione è certificatabile sotto il profilo energetico con la lettera **"E".**

- un garage, con accesso attraverso la corsia esterna di manovra, consente il parcamento di una sola autovettura. La pavimentazione è in battuto di cemento e l'accesso è provvisto di basculante.

Maggiori indicazioni e dettagli descrittivi sono ricavabili dalle allegate planimetrie e fotografie.

L'abitazione è attualmente utilizzata dagli esecutati come residenza familiare.

****

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

2) CONFINI e DATI CATASTALI

Essendo oggetto della Procedura il solo dirito di superficie spettante agli esecutati, non si indicano i confini dell'area condominiale. Le unità immobiliari in oggetto risultano così coerenziate e distinte all'U.T.E. di Padova:

CONFINI

- L'abitazione al Terzo piano confina ad Est con il vano scala condominiale (sub. 1), a Sud con altra abitazione (sub. 18) e con lo spazio libero mentre a Ovest e Nord con lo spazio libero; salvi altri;
- Il garage al piano terra confina a Ovest con la corsia di manovra comune per l'accesso carrabile (sub. 1) a Nord con altro garage (sub. 3); a Est con una stanza condominiale (sub 1) e con altro garage (sub. 5); a Sud con l'area scoperta; salvi altri;

****

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** di **Anguillara Veneta** risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle unità immobiliari di proprietà:

- fog. **13** mapp. **702** sub. **4 =** Via Olimpiadi n. 21 – piano T – categ. C/6 – cl 1 – consistenza 19 mq – superficie catastale mq 24 - rendita € 23,55 (individua il garage);uartiere Della Fornace n. 6
- fog. **13** mapp. **702** sub. **17 =** Via Olimpiadi n. 21 – piano 3 – categ. A/2 – cl 1 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq 100 – rendita € 348,61 (individua l'abitazione);

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

Con avvertenza che:

- il mappale 702 Urbano corrisponde nell'insieme al mappale 702 della mappa terreni;
- la proprietà sopraindicata è correttamente intestata;

****

3) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Anguillara Veneta** è emerso quanto segue:

Per la realizzazione del fabbricato, l'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ha consentito di verificarne la regolarità e conformità alle seguenti pratiche amministrative:

- Concessione Edilizia n. 23 del 28.02.1987;
- Concessione Edilizia in variante n. 78/88 del 01.09.1988;
- Concessione Edilizia in variante n. 119/89 del 22.03.1990;
- Concessione Edilizia in variante n. 33/91 del 14.06.1991;
- Concessione Edilizia in variante n. 68/91 del 24.01.1992;
- Concessione Edilizia in variante n. 124/91 del 15.012.1992;
- Abitabilità rilasciata il 22.10.1992;
- SCIA in Sanatoria n. 45/2021 prot. 4305 del 11.05.2021
- Permesso di Costruire n. 249/04 del 03.08.2005;

L'esame effettuato sugli elaborati grafici dei progetti approvati, confrontato con il rilievo eseguito direttamente in loco, consente di ritenere l'unità immobiliare sostanzialmente conforme.

****

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuare presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova è risultato quanto segue:

****

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

Detta proprietà superficiaria è pervenuta ai debitori esecutati con atto di **compravendita** 18.09.2007 rog. notaio Ponzi Giuseppe di Monselice Padova, rep. 132445 racc. 17489, trascritto il 10.00.2007 al n. 53084 R.G. e n. 27698 R.P. per averla acquistata da soggetti che ne detenevano la titolarità da epoca anteriore al 2001.

Trattandosi di un immobile realizzato in ambito P.e.e.p. si richiamano le limitazioni ed obblighi risultanti dall'atto 17.07.1992 n. 62.852 rep. Ponzi, reg. a Este il 29.07.1992 al n. 679 e trascr. a Padova il 03.08.1992 al n. 19414 R.G. e n. 13338 R.P.

****

Trascrizioni Pregiudizievoli

Risulta solamente trascritto l'atto di pignoramento immobiliare indicato nella premessa.

****

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sui suddetti beni grava la seguente iscrizione ipotecaria:

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 10.10.2007 al n. 53085 R.G. e n. 12822 R.P. conseguente a Contratto di Mutuo Fondiario per scrittura privata autenticata 18.09.2007 rog. notaio Ponzi Giuseppe di Monselice Padova, rep. 132446 racc. 17490, a favore **Banca 24-7 S.p.A.** con sede in Bergamo

  Ipoteca di € 225.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale

****

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

5) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una abitazione con garage che fanno parte di un edificio condominiale ubicato in ambito appositamente urbanizzato ove sono presenti molti immobili similari per cui la valutazione è determinabile per comparazione con vendite nell'ambito dello stesso specifico mercato.

Data la posizione e la recente costruzione degli immobili si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima.

Il valore per detto immobile è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, acquisizione di dati inerenti le vendite in loco sia in regime di libero mercato (€/mq 1.250,00) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 450,00), oltre all'acquisizione dei dati ottenibili dall'Agenzia delle Entrate (nessun specifico riferimento) e alle informazioni ottenibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale (in linea con i locali operatori immobiliari).

Trattandosi comunque di un immobile, le cui caratteristiche costruttive rientrano nella normalità, il valore ottenuto non ha subito particolari correzioni per adeguarlo alle sue specifiche peculiarità

Precisando che la valutazione è comunque effettuata nel contesto dei procedimenti giudiziari esecutivi e che pertanto ha lo scopo di costituire la base dell'asta da effettuare e di suscitare un adeguato interesse affinché possa essere alienata con gara al rialzo già nel primo esperimento.

Il valore infine viene ulteriormente ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il risultato di tale analisi ha originato il seguente valore unitario, già corretto:

€/mq (1.250,00 + 450,00) / 2 x 0,85 = 722,50

da moltiplicare per la superficie di stima.

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df

La superficie di stima è stata calcolate al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando il terrazzo al 25 % ed il garage al 50 % e cantina ed è stata calcolata in complessivi mq 115 compresa pure la quota di incidenza attribuibile alle parti comuni (area esclusa).

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

mq 115 x €/mq 722,50 = € 83.087,50

A tale valore va sottratto la quota attribuibile all'area che è determinata nel 20 % del suddetto importo e che pertanto si riduce ad € 66.470,00

****

VALORE complessivo diritto superficiario <u>€ 66.500,00</u> in cifra tonda

****

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

27 Agosto 2021

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan

Firmato Da: SERGIO FONTOLAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 119f4df