

## **TRIBUNALE DI PADOVA**

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n°**R.E. 66/2022** - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

**AMCO S.P.A.**

Con l'Avv. Antonio Donvito

Contro

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Premesso che,

- in data 24.05.2022, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento del 06.06.2022;
- per il deposito della relazione di stima è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 14.12.2022;
- successivamente, per il predetto termine, il G.E. ha concesso una proroga allo scrivente, posticipando la data d'udienza al 01.03.2023.

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 13 luglio 2022, presenta la seguente Relazione.



## Risposte al quesito :

### **“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:**

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia dei titoli di provenienza:

- "Atto di Compravendita" del 10.07.2015, n° Rep. 64, n° Racc. 38 del Notaio Emanuela Panichi di Padova.
- "Atto di Compravendita" del 29.02.2016, n° Rep. 235, n° Racc. 160 del Notaio Emanuela Panichi di Padova.

### **a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:**

Il compendio immobiliare in esecuzione ed oggetto della presente relazione di stima è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano terra con cortile esclusivo di pertinenza**, facente parte di un fabbricato condominiale di tre unità abitative, sito in Comune di **Padova (PD)**, località **Pontevigodarzere, in via Sassoferrato n°12**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

#### **Comune di Padova, foglio 13:**

- **particella 118 sub 8 graffato particella 506** (via Sassoferrato n.12, piano T, Cat. A/3, cl. 3, vani 4,5 - Sup Cat. 86 mq - R.C. € 488,05).

Intestato a: -

*in proprietà per 1/1.*

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni: **Comune di Padova, foglio 13:**

- **mappale 118** (Ente Urbano, Ha. 0.01.20);
- **mappale 506** (Ente Urbano, Ha. 0.00.70).

Tra i confini, in ordine antiorario:



per l'intera unità "particella 118 sub 8 graffato particella 506": N- mapp. 503;  
O- ingresso comune mapp. 118, cortile comune mapp. 504,  
altre unità immobiliari mapp. 118, strada comunale di via  
Sassoferrato; S- mapp. 120; E- mapp. 503-119.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

#### **DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:**

L'unità abitativa in oggetto, è ubicata al civico n°12 (int. 1) di via Sassoferrato, in Comune di Padova, in una zona residenziale completamente urbanizzata, a circa 400/500 mt. dalla Chiesa di San Giovanni Battista e dalla piazza principale del quartiere di Pontevigodarzere. Il contesto urbano, comodo ai principali servizi locali, è caratterizzato da un insediamento prettamente residenziale e di piccole attività commerciali, composto perlopiù da edifici di dimensioni contenute: uni-bifamiliari e piccoli condomini.

L'edificio, finito di costruire alla fine degli anni '50, risulta realizzato con materiali e sistemi costruttivi tipici dell'epoca (struttura verticale in muratura portante di laterizio, struttura orizzontale e inclinata di copertura formata da solai in latero-cemento). E' costituito complessivamente da n°3 unità abitative che si sviluppano ai piani T, 1 ed insiste su autonomo lotto, avente accesso diretto dalla strada pubblica di via Sassoferrato, mediante cancello pedonale comune.

L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra, affaccia sui lati nord-est-sud ed è così distribuito: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n°2 camere da letto, locale ripostiglio finestrato sfruttabile come piccolo studio ed un bagno finestrato dotato di vasca; vi è inoltre un altro locale ripostiglio-cantina, non direttamente collegato con l'abitazione ma accessibile dall'ingresso comune; il cortile esclusivo di pertinenza, a cui si accede direttamente dal locale soggiorno, ha una superficie nominale di mq. 70 interamente pavimentata, è recintato in tutti i lati (con zoccolo in cls e sovrastante rete metallica) ed è dotato sul fronte strada di un cancello carraio metallico utile per il passaggio e l'eventuale parcheggio in area esclusiva dell'automobile.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 82,00.



Le finiture interne (pavimentazioni in palladiana ad eccezione delle due camere da letto in parquet; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in legno ed ulteriore serramento in alluminio installato più recentemente a filo muro esterno, intonaci murari a civile in tutti gli ambienti), sono risalenti all'epoca di costruzione (fine anni '50), pertanto oramai vetusti e generalmente in un insufficiente stato di conservazione.

Lo stesso può dirsi per gli impianti tecnologici in dotazione: impianto di riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas e corpi radianti in ghisa, impianto idrosanitario, con adduzione idrica da acquedotto e rete scarichi acque nere e meteoriche allacciate alla pubblica fognatura - impianto elettrico con tubazioni poste sottotraccia e anch'essi con componentistica tutta ancora risalente all'epoca di costruzione.

Nel complesso l'unità abitativa necessita pertanto di un intervento integrale di ristrutturazione edilizia per un adeguamento degli impianti, di tutte le finiture, dei serramenti interni ed esterni e delle generali condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza degli ambienti agli standard normativi vigenti.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di alcun elemento di coibentazione per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione dell'unità: alte in quanto l'unità è a contatto con altri locali riscaldati solo a soffitto; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nella classe di più bassa efficienza.

Si acclude l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), datato 17.12.2014 e reperito in allegato al titolo di provenienza, che ne certifica la classe "G".

#### **b) “CORRISPONDENZA”:**

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.



**c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, costituente il *lotto Unico*, è risultata occupata dal proprietario esecutato che vi risiede con la propria famiglia.

**d) “REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI, FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE”:**

Dagli atti di provenienza si evince che, al momento dell'acquisto, l'attuale proprietario esecutato dichiarava di essere di stato civile libero.

Non sono stati riscontrati vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, né l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

**e) “FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:**

Presso l’Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**ISCRIZIONI:**

- **29.07.2015 ai nn. 24108 R.G. e 4200 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.” con sede in Siena, contro "sig.ri in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 10.07.2015 n° rep. 65/39 del Notaio Emanuela Panichi di Padova, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.



### TRASCRIZIONI:

- **23.03.2022 ai nn. 11081 R.G. e 7399 R.P.:** pignoramento a favore di “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede in Napoli cod. fisc. 05828330638, contro "sig. " in forza del verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 02.03.2022 n° rep. 1073/2022, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

### **f) “REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA”:**

Gli immobili in esecuzione sono stati edificati a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruzione n° Reg. 1865 - Prot. 42083 del 10.01.1957 (*costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione*);
- Concessione Edilizia n° Reg. 430/83 - Prot. 17860/83 del 09.08.1983 (*Apertura cancello carraio*);
- Permesso di Abitabilità n° Reg. 502 - Prot. 28718 del 02.10.1958.

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili è risultato conforme con quanto autorizzato (si sono infatti riscontrate esclusivamente lievi difformità relative alla posizione della porta di accesso ai locali ripostiglio che comunque non alterano i parametri urbanistico-edilizi).

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.I. in Z.T.O. "B"-*”zona residenziale di completamento 4”*, con indice di edificabilità fondiaria massima di 2,00 mc/mq, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A.



**g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:**

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi oltre agli esecutati.

**h) “OPERE ABUSIVE”:**

Non si riscontrano opere abusive o difformità che possano alterare i parametri urbanistico edilizi autorizzati e/o che necessitino di interventi in sanatoria.

**i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:**

In merito alle spese di gestione del condominio, si specifica che la figura dell'Amministratore è assente in quanto i proprietari attualmente si autogestiscono le parti comuni in accordo tra loro. Le spese di gestione ordinarie sono minime in quanto rappresentate solamente da un contatore "enel" per luce e le pulizie del vano ingresso comune e, ad oggi, per i beni in oggetto non si riscontrano morosità pregresse.

**l) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:**

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per la superficie utile e il volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto



considerati nell'assegnazione dei valori unitari da attribuire alla sola superficie commerciale esclusiva.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

**CONSISTENZE DEI BENI:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE	VOLUME UTILE
ABITAZIONE piano terra	Mq. 71.00 x 100% = mq 71.00	Mq. 63.00	Mc. 189.00
Ripostiglio cantina - accessorio - piano terra	Mq. 7.00 x 50% = mq 3.50	Mq. 6.00	Mc. 18.00
Area scoperta a cortile esclusivo	Mq. 70.00 x 10% = mq 7.00	Mq. 70.00	/
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 81,50</b>			
<b>TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 82,00</b>			

**VALUTAZIONE LOTTO UNICO:**

Consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché considerati i valori medi residenziali di riferimento attualmente riscontrabili in loco, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

**Appartamento al p. terra con cortile esclusivo di pertinenza - via Sassoferrato n°12 int.1, Padova - occupato dall'attuale esecutato:**

MQ. 82,00 x € 800,00 / mq = € 65.600,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 10% = € - 6.560,00

TOTALE: € 59.040,00

Arrotondabili ad **€59.000,00** (Euro **cinquantanovemila/00**).



\* \* \*

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione, unitamente ad una copia su CD-Rom comprensiva degli allegati e rimane comunque a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Grantorto, 23 novembre 2022

*Il CTU*  
*Geom. Enrico Visentin*

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetria catastale unità immobiliare;
4. Copia Permesso di Abitabilità con elaborato grafico autorizzato;

ALLEGATI su pagine separate:

5. Titoli di provenienza: n°2 "Atti di Compravendita";
6. APE;
7. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
8. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai creditori costituiti.

