

TRIBUNALE di **PADOVA**

N. 150/2023 R. Es.

G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

siti a

PADOVA - VIA GIUSEPPE TOALDO n. 34 (Piano T)

PREMESSE

Il **G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**, ha nominato in data 31/07/2023 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^ 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n^ 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento in data 23/08/2023. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Descrizione dei beni pignorati

Appartamento al piano terra (rialzato) con cantina separata e garage prefabbricato in lamiera, distaccato, al piano terra.

Unità immobiliare inserita in contesto condominiale residenziale sito in **PADOVA (PD) VIA GIUSEPPE TOALDO n. 34**

così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di PADOVA (PD):

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	39	479	24	2		C/6	4	10m ²	Totale: 12 m ²	Euro 28,41

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	39	137	8	2		A/3	3	5,0 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 542,28

e relative part. 479 e 137 (sup. coperta) corrispondente nel Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
39	479		-	ENTE URBANO	05 90			

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
39	137		-	ENTE URBANO	03 40			

Oltre alla part. 482 (sup. scoperta) corrispondente nel Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
39	482		-	ACCESSORIO	01 85			

del detto Comune con la proprietà delle parti comuni del fabbricato (ai sensi dell'art. 1117 del C.C.).

Trattasi di un **Appartamento al piano terra (rialzato) con cantina separata e garage prefabbricato in lamiera, distaccato, al piano terra** a PADOVA, VIA GIUSEPPE TOALDO n. 34, zona residenziale della città con discreti servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato di due accessi, pedonale e carroia, dalla strada principale.

L'appartamento si sviluppa al piano terra e seminterrato ed è così suddiviso:

- piano terra (h. 2,90 mt): ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, bagno, due camere e una cantina separata con accesso dal vano scale comune.

Inoltre è annesso un garage prefabbricato in lamiera (h. 2,20 mt c.a.) al piano terra.



Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio latero-cemento, copertura con struttura latero-cemento a falde, facciate intonacate e tinteggiate.

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramiche. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni con vetro semplice e avvolgibili.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente.

L'immobile si trova quindi complessivamente è in mediocri condizioni d'uso. Il fabbricato risale all'epoca di costruzione (1954) e presenta diverse tracce di umidità. L'appartamento necessita di una ristrutturazione generale. Il garage in lamiera è stato costruito negli anni '80 (planimetria catastale del 1985).

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di PADOVA (PD) Catasto Fabbricati:

- **Fg. 39 part. 137 sub. 8** z.c. 2 cat. A/3 cl. 3 cons. 5 VANI Rendita Euro 542,28

Superficie Catastale: Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte^{**}: 93 m²

- **Fg. 39 part. 479 sub. 24** z.c. 2 cat. C/6 cl. 4 cons. 10 m² Rendita Euro 28,41

Superficie Catastale: Totale: 12 m²

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N.C.T. Comune di PADOVA (PD) Catasto Terreni:

- **Fg. 16 mapp. 137, 139 e 482** di complessive ha are ca 11 15 E.U. (area su cui sono state costruite le unità succitate e scoperto)

Confini: ovest con via Giuseppe Toaldo, nord con part. 480, est con partic. 135 e sud con partic. 134.

B) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita**. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. Le **planimetrie catastali sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

C) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato con titolo dal figlio dell'esecutato e i famigliari.

Come da certificato ipotecario speciale e atto di provenienza risulta:

- In forza di **Atto di compravendita del 01/03/2006** Notaio [REDACTED];
- In forza di **DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1992 - RIUN. USUFR. DI:** [REDACTED] **Voltura n. 89.5.1/2003 - Pratica n. 00004392 in atti dal 21/01/2003;**
- In forza **Atto di compravendita del 21/11/2002** Notaio [REDACTED]

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Come da certificato ipotecario speciale risulta:

Il Condominio all'atto del sopralluogo non risulta gestito da un amministratore di condomini.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 21/03/2006 contro l'esecutato [REDACTED] Registro Particolare 3516 Registro Generale 14906 Notaio [REDACTED] Repertorio 52923/17046 del 01/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale € 120.000,00 (tot. € 240.000,00) durata 20 anni;
- ISCRIZIONE del 11/03/2010 contro l'esecutato [REDACTED] Registro Particolare 1935 Registro Generale 9275 [REDACTED] Repertorio 104873/77 del 03/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 capitale € 23.042,58 (tot. € 46.085,16);
- ISCRIZIONE del 24/10/2017 contro l'esecutato [REDACTED] Registro Particolare 7058 Registro Generale 41061 [REDACTED] Repertorio 1835/7717 del 19/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO capitale € 61.343,55 (tot. € 122.687,10);

– TRASCRIZIONE del 26/05/2023 contro l'esecutato [REDACTED] Registro Particolare 13656 Registro Generale 19201 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2536 del 10/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di PADOVA (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- Reg. n. 290/ Prot. n. 9539 – Permesso di costruzione del 19/01/1955;

- Reg. n. 3552 / Prot. n. 51638 – C.E. in sanatoria Lg. 47/85 (garage in lamiera).

successivamente l'immobile probabilmente non è stato oggetto di condoni o pratiche edilizie, o meglio, con i dati degli attuali e dei precedenti intestatari non ho riscontro alcuna pratica nell'archivio edilizio comunale. In particolar modo mi riferisco alla costruzione del garage in lamiera (sub. 24) e al bagno all'interno dell'appartamento lievemente modificato.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 18/09/2023, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato lievi difformità interne che preciserò nel capitolo "H".

G) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà.

H) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- Modifica muro interno divisorio del bagno

Per la regolarizzazione delle opere succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a Euro 5.000,00 (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria soggetta a sanzione.

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Garage in lamiera p. terra (h. 2,20 mt c.a.) mq 10,00 x coeff. 30% = mq 3,00

Appartamento p. terra (h. 2,90 mt) mq 83,00 x coeff. 100% = mq 82,00

Appartamento p. terra (h. 2,90 mt) mq 8,00 x coeff. 50% = mq 4,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 89,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **Padova e Provincia**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale

e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a € **1.200,00 (ottocento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 106.000,00.

A tale valore vanno detratti:

- - 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché risulta: € 106.000,00 – 15% = € 90.000,00
- - € 5.000 per pratica di sanatoria

Valore finale arrotondato degli immobili: € 85.000,00 (€/mq 955,06)

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

In fede

Padova, 14 Dicembre 2023

Geom. Andrea Giuliani



Allegati - LOTTO UNICO:

- 1) visura catastale esecutato;
- 2) planimetrie e estratto di mappa catastale;
- 3) documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) riepilogo invio copia perizia esecutato/custode/esecutante (P.E.C.);
- 6) prospetto riepilogativo.

