T R I B U N A L E D I P A D O V A

ESECUZIONE N. 317/2021 G.E. G. AMENDUNI

[redacted]

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN PADOVA, Via Ulisse Dini, 29

Appartamento piano secondo e posto auto piano terra.

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice (PD), via Cava delle More, 8 iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

DESCRIZIONE DEI BENI COME INDICATI IN PIGNORAMENTO:

La piena proprietà per la quota di ½ di [redacted] *e per la quota di ½ di* [redacted] *in regime di separazione dei beni dei seguenti beni immobili:*

- Comune di Padova, (PD), NCEU, foglio 82, mapp. 327, sub 101, zona 2, cat. C/6, consistenza 13 mq , via Ulisse Dini n. 29, piano T.

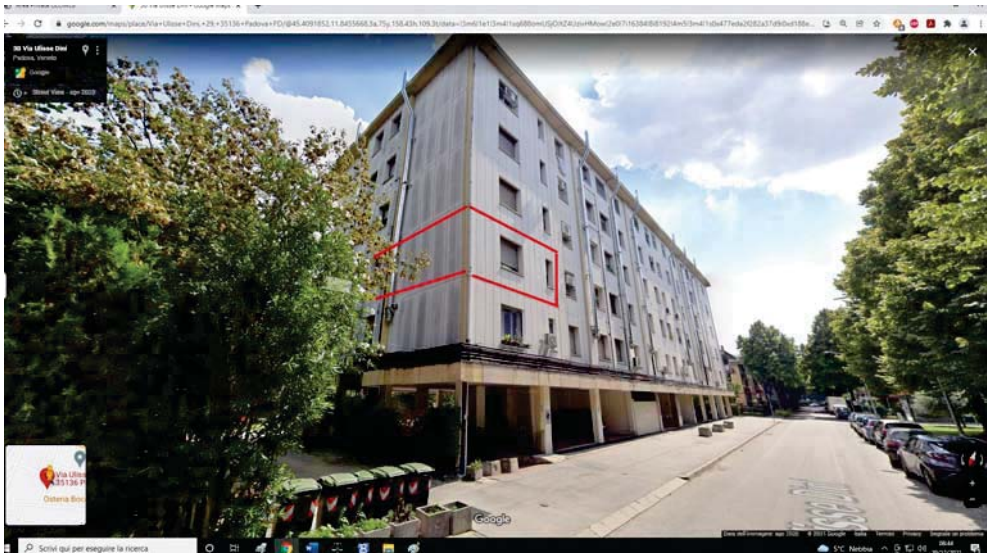
- Comune di Padova, (PD) NCEU, foglio 82, mapp. 327 sub 15 , zona 2, cat. A/2, consistenza 3 vani, via Ulisse Dini n. 29, piano 2;.

DESCRIZIONE DEI BENI

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gli immobili in oggetto sono ubicati in comune di Padova, Via Ulisse Dini, 29 , in zona residenziale periferica a ovest rispetto al centro città.



GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Trattasi di appartamento al piano secondo con posto auto al piano terra facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Residence".

L'accesso all'appartamento avviene dalla via Pubblica, attraverso androne e vano scala "A" comune, dotato di ascensore.

L'accesso al posto auto è diretto dalla pubblica via.

La costruzione risale alla metà degli anni 70 con tecniche e materiali standard, tipici del periodo e nel tempo non ha subito sostanziali interventi di ristrutturazione.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, disimpegno, camera, bagno.

Le finiture dell'appartamento sono :

pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, bagno rivestito in ceramica completo di accessori.

Portoncino d'ingresso di sicurezza, porte interne in legno tamburato, finestre con telaio in ferro e vetro semplice, dotate di avvolgibili in plastica.

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

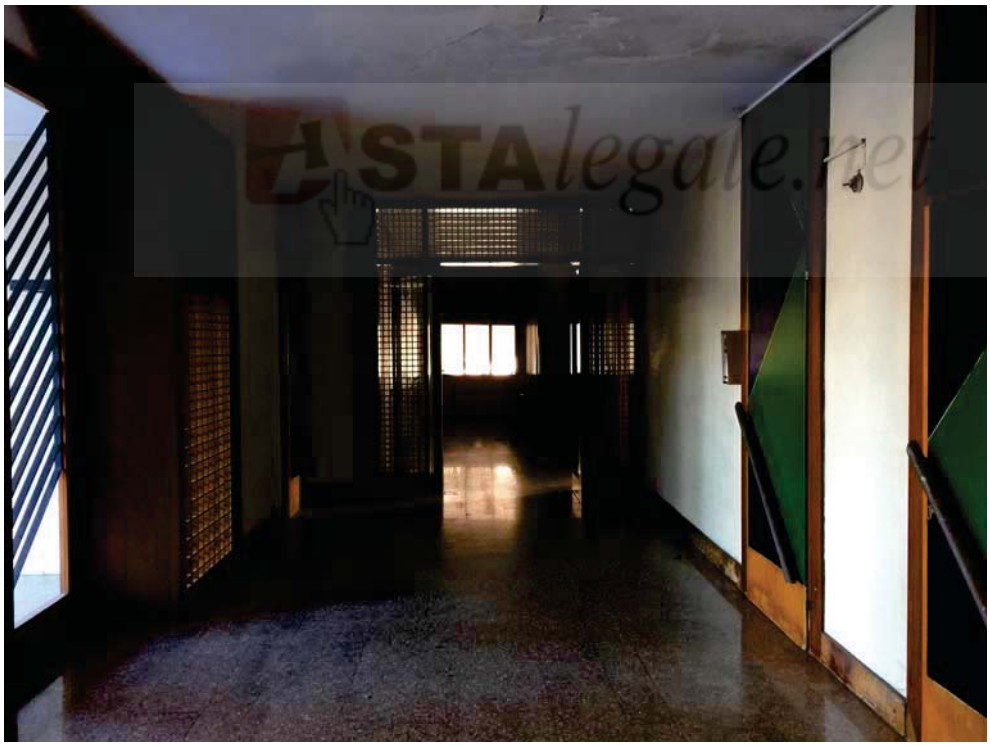
Sono presenti gli impianti elettrico autonomo, idrico comune e riscaldamento a gas autonomo, risalenti all'epoca di costruzione.

Al momento dell'accesso non si è potuto stabilire il funzionamento posto che le utenze erano scollegate.

L'esecutata dichiarava di scaldarsi con stufetta a gas e di utilizzare l'acqua di una fontana antistante.

Il posto auto, al piano terra, è posto sotto il portico e pavimentato in gres.

Lo stato di manutenzione è rappresentato dalle foto che seguono:



GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

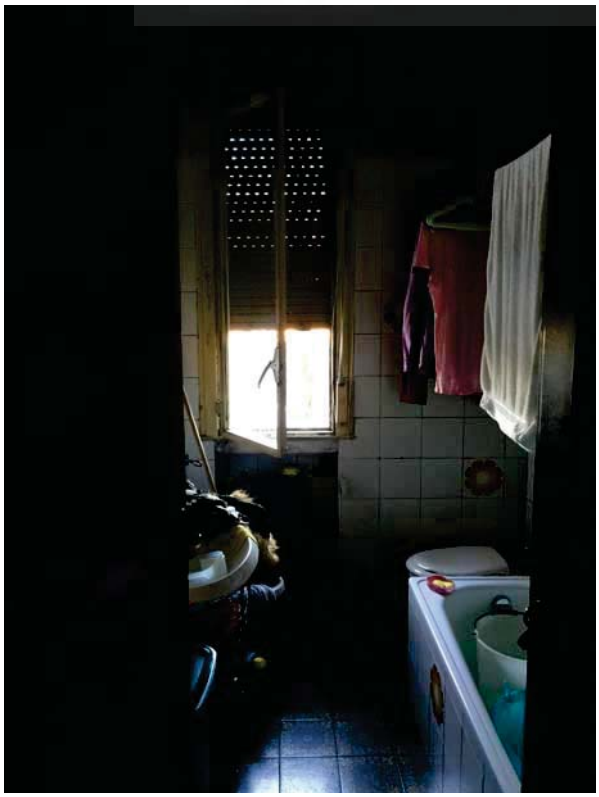
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTE AI QUESITI

a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini : (doc.1)

Comune di Padova – PD catasto fabbricati:

foglio 82

- **part. 327** (ex 1434) **sub 15**, zona cens. 2, cat. A/2, classe 3, cons. vani 3, sup. catastale mq 46,00, Rendita € 472,56 - via Ulisse Dini 29, piano secondo.
- **Part. 327** (ex 1434) **sub 101**, zona cens. 2, cat. C/6 classe 5, cons. 13 mq, sup. catastale mq 13,00 - Rendita € 42,97 - via Ulisse Dini 29, piano T.

Intestazione catastale:

[redacted]

Proprieta' 1/2

[redacted]

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è censita al catasto terreni del medesimo comune al foglio 82 part. 327 EU di are 9.10

Confini proprietà:

appartamento: nord e ovest vuoto su spazio aereo , est terzi, sud terzi e corridoio comune.

Posto auto: ovest marciapiede , nord, est, sud, terzi.

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.

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Nell'istanza di vendita [redacted] chiede al GE di "*disporre la vendita all'asta dei beni immobili sottoposti a pignoramento con atto notificato in data 13/7/2021 agli esecutati, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova*";

Lo stato di fatto è conforme al censimento e alle planimetrie catastali.

c. lo 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;

Lotto unico

I beni sono occupati dall'esecutata.

Provenienza: (doc. 2)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Nicoletta Spina del 30/07/2004 rep.2806/210, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 09/08/2004 al n. 22819 di formalità; **favore:** [redacted] per 1/2 di piena proprietà, [redacted]

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] per 1/2 di piena proprietà; **contro:**

[redacted]

[redacted] per 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Padova il 25/09/2000 rep.3880/2000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 19/10/2000 al n. 25660 di formalità.

ASTAlegale.net

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'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 l suo carattere storico-artistico;

Nella nota di provenienza (doc. 2) si precisa:

[redacted] – proprietà per ½

[redacted] - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

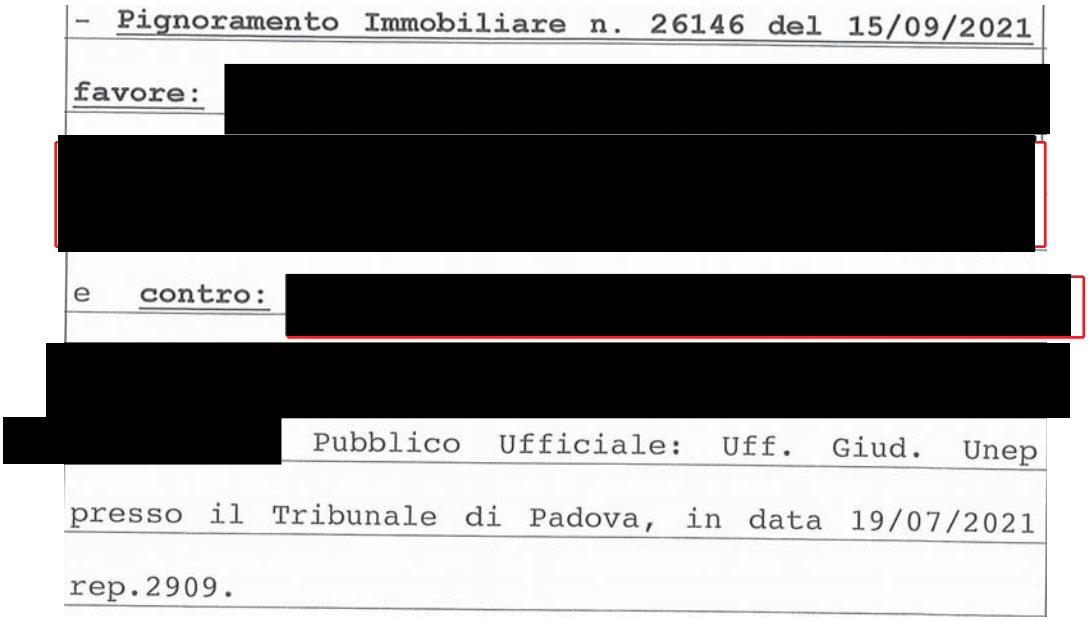
precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

- Ipoteca volontaria n. 9750 del 09/08/2004 favore: [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted] e contro: [redacted]; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nicoletta Spina, Notaio in Padova, in data 30/07/2004 rep.2807/211.

- Ipoteca legale n. 7952 del 07/06/2006 favore: [redacted] 115) e contro: [redacted]; per Euro 126.733,26 di cui Euro 63.366,63 per capitale, Pubblico Ufficiale: [redacted] in data 25/05/2006 rep.146325/77.

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009


- Pignoramento Immobiliare n. 26146 del 15/09/2021

favore: [redacted]

e contro: [redacted]

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Padova, in data 19/07/2021 rep.2909.

Non risultano variazioni successive (doc. 2).

f. la 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 della richiesta di accesso atti presso l'utc del Comune di Padova, è stato trasmesso quanto segue (doc. 3):

- in data 09/1973 è stata rilasciata licenza edilizia n. 732/73

- in data 17 febbraio 1976 è stata rilasciata autorizzazione per abitabilità n. 5130/50

Dal raffronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto sono emerse difformità prospettiche sia dell'unità che dell'intero condominio oltre alla diversa distribuzione di alcuni vani comuni al piano terra.

Ciò detto, i beni sono comunque commerciabili.

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 risultano diritti di comproprietà sul bene oggetto della procedura ad eccezione delle parti comuni ex art. 1117 cc .

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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;

Le irregolarità rilevate sono sanabili.

Riferiva l'amministratore che il condominio ha deliberato di eseguire la sanatoria urbanistica (doc. 4).

I costi della sanatoria saranno da dividere pro quota tra i condomini.

Si ipotizza in € 200/300 circa la quota a carico delle unità in oggetto.

i) l'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;

Il condominio è amministrato da Amministrazione [redacted]

L'amministratore trasmetteva: (doc. 4)

- bilancio consuntivo 2019-2020

- bilancio consuntivo 2020-2021

- bilancio preventivo 2021-2022

Le spese fisse di gestione ammontano a circa e 800/anno.

Informava inoltre l'amministratore che:

"Vi sono dei contatori di derivazione per l'acqua che è erogata tramite un contatore condominiale. Energia elettrica e gas autonomi.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si è deliberato di eseguire la sanatoria urbanistica per procedere con il superbonus 110, già approvato.

Inoltre il Condominio ha già proceduto con D.I. e pignoramento presso terzi (di seguito lo stralcio). ".

Il Condominio è ad oggi creditore intervenuto nel procedimento

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; ...

Calcolo della superficie:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Calcolo della superficie commerciale:

appartamento: mq 45,00

garage: mq 13.00 x coeff. 40% = mq 5,20

TOTALE SUP. COMMERCIALE arr mq 50,00

Valutazione

Per la valutazione dell'immobile *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, della classe energetica presunta "G", consultato l'osservatorio immobiliare , viste le aste e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudenziale di beni simili **€ 900,00/**mq

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni è così calcolato:

piena proprietà abitazione e garage :

mq **50,00 x € 900/mq = € 45.000,00**

A detto valore vanno detratti:

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi : € 45.000,00 – 15 % = € 38.250,00

Per quanto attiene alle spese condominiali, si segnala che il "Condominio" è intervenuto nella procedura.

LOTTO UNICO 1/1 proprietà:

VALORE COMPLESSIVO € 38.000,00

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia ai creditori costituiti a mezzo mail pec e, agli esecutati , a mezzo raccomandata RR.

Al Custode a mezzo mail.

Si allegano separatamente le ricevute di invio della relazione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Monselice, Padova, lì 11 maggio 2022

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. visure catastali
2. nota atto provenienza e isp. Ipotecaria
3. doc. edilizia
4. condominiali

ASTAlegale.net

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA CAVA DELLE MORE, 8 – 35043 – MONSELICE – PD TEL.- 3397388328

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009