

TRIBUNALE DI PADOVA

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

Esecuzione immobiliare n° 97/2022 promossa da

Credit Agricole Italia contro [REDACTED]

Il giorno 28.06.2022 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 al Sig. [REDACTED] nato in Bangladesh (EE) il 11.10.1980 c.f. [REDACTED]

[REDACTED] che risulta proprietario: **per la quota intera** dei seguenti beni così

individuati catastalmente e oggetto di pignoramento in via A. Da Zevio 61 a Padova

(Pd):

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **53**, mapp. **52**

- **sub 23** – via A. Da Zevio 61, piano 1, Z.C. 2, cat. A/3, classe 4, cons. 3 vani, RC 379,60 – *variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.*

La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 18.12.2014, rep. n.

24247, racc. n. 13407 del Notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (Pd), trascritto

presso i Registri Immobiliari di Padova in data 12.01.2015 ai nn. 665/497.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità

immobiliare residenziale (piano primo) e dalle loro pertinenze accessorie all'interno

di un edificio di tipo residenziale plurifamiliare (Residence "Ibisco"), situato in un

contesto residenziale urbano semi-centrale, dove sono presenti nell'intorno tutti i

servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carroia avviene direttamente dalla pubblica via A. Da Zevio 61.

L'appartamento è posto al piano primo del condominio, con l'accesso tramite una

scala comune, un androne e ascensore comune ed è composto da: ingresso, cucina,

stanza, disimpegno, wc, per una consistenza complessiva di commerciali 36,24 mq.

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 1980. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **pessime**.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Sentito l'amministratore del condominio il Dott. Bortolotto Mattia con studio in via S. Pellico 21 Albignasego (Pd), mi relaziona che l'importo annuo delle spese previste dall'esercizio 2021/2022, per l'unità di cui trattasi di € 967,02, dei quali risultano versate rate per € 100 e quindi un residuo pari a € 867,02.

Per l'esercizio 2020/2022 a consuntivo risulta un debito di € 832,44 (ma fa presente che il totale dovuto dall'unità 23 e complessivamente di € 1.699,46)

I serramenti esterni, sono quelli originali in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato e il sistema interno è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici, ma risulta non funzionante da molto tempo per morosità dei condomini, e si sopperisce mediante l'utilizzo di unità interna a pompa di calore.

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

- Licenza di costruzione fabbricato reg. n° 697 del 14.12.1973, prot. n. 34395 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare a nome di Varotto Lino.
- Variante in c.o. della licenza edilizia fabbricato reg. 697, prot. n. 34395 in data 24.04.1976
- Autorizzazione di Abitabilità n. 465 del 20.05.1976, prot. n. 52445

Il Comune di Padova è dotato di P.I. vigente in seguito a successive varianti, approvate da ultima con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 27.05.2021.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona Residenziale di

Completamento 4, disciplinato dall'art. 15 delle NTA del Piano degli Interventi, dagli artt. 10 e 11 (residenza) oltre al vigente regolamento edilizio per quanto 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, 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 **650 €/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 PRIMO					
Residenza	36,24	100	36,24	650	23.000
TOTALE (arrotondato)			36,24		23.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					20.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **28.04.2022**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 28.04.2022, *Reg. Gen. n° 16710 – Part. n° 11204*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 26.04.2022, rep n. 1773.

a favore: CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SpA con sede a Pordenone (Pn), cod. fisc.

01369030935

a carico: Sig. [REDACTED] nato in Bangladesh (EE) il 11.10.1980 c.f. [REDACTED]

per la quota intera

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **53**, mapp. **52**

- **sub 23** – via A. Da Zevio 61, piano 1, Z.C. 2, cat. A/3, classe 4, cons. 3 vani, RC 379,60

Iscrizioni contro:

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data il 18.12.2014, *Reg. Gen. n° 666 – Part. n° 83*, a seguito atto del Notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (Pd) in data 18.12.2014, rep. 24248/13408. *Somma totale di € 78.000,00 (capitale 52.000,00).*

a favore: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SpA con sede in Pordenone (Pn), cod.

fisc. 01369030935

a carico: Sig. [REDACTED] nato in Bangladesh (EE) il 11.10.1980 c.f. [REDACTED]

per la quota intera

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **53**, mapp. **52**

- **sub 23** – via A. Da Zevio 61, piano 1, Z.C. 2, cat. A/3, classe 4, cons. 3 vani, RC 379,60

Il C.T.U.

Padova, 28.10.2022

Arch. Luca Baldan