
TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

R.G.ES. 112/2022

Giudice Dott ssa P. Rossi
Custode giudiziario: Dott.ssa Alessia Callegari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Anna Bonanno
iscritto all'Albo della provincia di Padova al N.4855
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776
C.F. BNNNNA78H43F158S- P.Iva 05117590280

email: annabonanno1978@gmail.com - anna.bonanno2@ingpec.eu

Padova, li 30/01/23



LOTTO 01

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo del 16/09/2022
2. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Montegrotto Foglio 7 Particella 1627
3. Elaborato planimetrico scala 1:500
4. Visura catastale storica - Comune di Montegrotto Foglio 7 Particella 1627 sub.119
5. Visura catastale storica - Comune di Montegrotto, Foglio 7 Particella 1695 sub.5
6. Planimetria Catastale Foglio 7 Particella 1627 sub.119
7. Planimetria Catastale Foglio 7 Particella 1695 sub.5
8. Documentazione fotografica
9. Concessione Edilizia prot.n. 27862/2001
10. D.I.A. prot. n.231/2003;
-planimetria
11. Richiesta del certificato di agibilità
12. Atto di compravendita rep.N.6083 del 16/12/2003



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di di appartamento per civile abitazione posto al terzo piano, con annesso locale ripostiglio e garage, nel Comune di Montegrotto (Pd), Via S. Mauro n.38, distinti in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 7 particella 1627 sub 119 (appartamento) e al foglio di mappa n° 7 particella 1695 sub. 5 (garage).

Trattasi di un appartamento, al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere ed un bagno, per una superficie lorda complessiva mq.75,00 e un'altezza pari a 2,70 m, al piano quinto un locale accessorio di mq. 12,20 avente un'altezza media pari a metri 1,35., al piano terra un garage avente superficie pari a mq.13,00.

Identificato al Catasto Fabbricati:

➤ Comune di Montegrotto, Foglio 7 Particella 1627, sub.119, categoria A/2, consistenza 4 vani, Rendita Euro 464,81, piano 3-5.

In ditta a:

Coerenze: Nel complesso confina a nord con il mapp.1418, ad est con la Via Neroniana, ad a sud con il mapp.180 e con il mapp.1695 e con Via Neroniana.

➤ Comune di Montegrotto, Foglio 7 Particella 1695, sub.5, categoria C/6, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, Rendita Euro 24,84, piano T.

In ditta a:

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 83,22**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.700,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/09/2022 è risultato che l'immobile è occupato dal proprietario.

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.2.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Si trascrivono le risultanze dell'ispezione ipotecaria in atti.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione del 22/02/2010- Reg. Particolare 4156 Reg. Generale 6701

Atto notarile Pubblico del 15-02-2010 del Notaio Luca Giampiero- Sede Abano Terme (Pd)

- Trascrizione del 28/07/2015- Reg. Particolare 16083 Reg. Generale 23833

Atto Giudiziario del 20/07/2015 – Atto Esecutivo- Verbale di Pignoramento Immobili –
Unep Tribunale di Padova

A favore di:

Contro:

- Trascrizione del 27/05/2022- Reg. Particolare 14604 -Reg. Generale 21652

Atto esecutivo- Verbale di Pignoramento Immobili

A favore di

Contro

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuale proprietario:

-

5.2. Precedenti proprietari:

Quanto oggetto della presente relazione pervenne all'esecutato da

per l'Atto di Compravendita del 11/12/2003 Pubblico ufficiale

Repertorio n. 6083 registrato in data Trascrizione

n. 34031.1/2003 Reparto PI di PADOVA in atti dal 23/12/2000.

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. Pratiche edilizie:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Montegrotto e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- a) Concessione edilizia n. 464 in data 05/06/1992;
- b) Concessione Edilizia in data 29/10/2001 con atto prot.n. 27862;
- c) D.I.A. prot. n.231 in data 12/09/2003;

6.2. Situazione urbanistica:

In base al vigente strumento urbanistico: l'immobile ricade nella ZONA B (Zona Residenziale).

7. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

A seguito di istanza di accesso agli atti, la scrivente ha preso visione della documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Montegrotto.

Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:

il Comune di Montegrotto Terme con atto N. 464 in data 29/10/2001 concedeva la ristrutturazione del _____ con modifica della destinazione da turistico – alberghiera a residenziale;

L'intervento prevedeva una riqualificazione urbanistico-edilizia, ed in particolare prendeva in esame un fabbricato facente parte dell' _____, sito tra la Via S. Mauro e la Via Neroniana;

Successivamente il Sig.re _____ in qualità di legale rappresentante dell' _____ presentava una D.I.A. n. 231/03 per varianti riferite alla C.E. sopraindicata, ed in data 07-11-2003 prot. n. 26888 chiedeva il rilascio del Certificato di Agibilità.

Il Comune in data 26 novembre 2003 prot. n.20488 chiedeva alla Società un'integrazione della documentazione, quest'ultima, in adempimento di quanto richiesto, aveva provveduto all'integrazione ed il Comune decorsi i termini di legge, previsti per il silenzio assenso (art.25, comma 4 D.P.R. 380/01) dichiarò in data 29/01/2004 concluso il procedimento e maturato il silenzio assenso.

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



Alla luce di quanto sopra esposto e dalla consultazione delle planimetrie allegare alla D.I.A. n.231/03 la sottoscritta può concludere che sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile è conforme.

7.1 Conformità catastale:

Il raffronto, fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, consentono di affermare che sotto il profilo catastale l'abitazione è conforme.

7.2 Corrispondenza dati catastali/atto:

L'atto di pignoramento risulta gravante sui seguenti immobili identificati al Catasto:

- Comune di Montegrotto, Foglio 7 Particella 1627, sub.119, categoria A/2, consistenza 4 vani, Rendita Euro 464,81, piano 3-5.
- Comune di Montegrotto, Foglio 7 Particella 1695, sub.5, categoria C/6, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, Rendita Euro 24,84, piano T.

Appartamento ad uso civile

Trattasi di un appartamento, al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere ed un bagno, per una superficie lorda complessiva mq.75,00 escluso il poggiolo, avente un'altezza pari a m 2,70, al piano quinto un locale accessorio di mq. 12,20 avente un'altezza media pari a metri 1,35, ed un garage avente una superficie lorda pari a mq.13,00.

8.Descrizione della zona:

Il bene è ubicato nel Comune di Montegrotto Terme, in provincia di Padova.

Servizi della zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria.

Collegamenti: Autobus.

8.1Descrizione dettagliata:

L'appartamento in esame è dislocato al piano terzo di un fabbricato, inserito quest'ultimo in un comparto centrale del Comune di Montegrotto, posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, e all'incrocio tra le Va San Mauro e la Via Neroniana, facente parte in passato dell' La ristrutturazione dell' ha previsto la realizzazione

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



di 51 alloggi di cui 41 unità residenziali e 10 unità commerciali al piano terra, che si affacciano sul porticato. Al piano quinto vi sono ripostigli con superfici variabili.

Caratteristiche descrittive abitazione (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in laterocemento.

L'unità abitativa oggetto di stima al terzo piano fuori terra.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e con tinteggiatura.

La pavimentazione è in gres ceramico.

Le porte sono con struttura in legno tipo tamburato.

Gli infissi esterni sono in pvc dotati di vetrocamera.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento, sono sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre con evidenti macchie di umidità sulle tramezze.

8.2 Consistenza:

La superficie netta è così risultante:

Abitazione:

Soggiorno =	mq.	20,89
Angolo cottura =	mq.	5,61
Letto =	mq.	12,29
Letto =	mq.	10,88
Bagno=	mq.	7,05
Disimpegno=	mq.	7,58
Tot. Sup. netta=	mq.	64,30

Dagli sviluppi, la superficie totale lorda è così risultante:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Appartamento</i>	75,00	1,00	75,00
<i>Poggiolo</i>	15,90	0,30	4,77
<i>Ripostiglio</i>	11,50	0,30	3,45

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



Totale sup. lorda mq.			= 83,22
------------------------------	--	--	----------------

<i>Garage</i>	13,00	0,30	3,90
---------------	-------	------	------

Le superfici del poggiolo, del ripostiglio e del garage sono state omogeneizzate con i corrispettivi coefficienti.

9. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Montegrotto Terme, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate e, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

10. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	appartamento	83,22	€ 1.100,00	€ 91.542,00
	garage	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Totale				€ 101.942,00

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno



Valore totale di mercato: €. 101.942,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 58,00

Valore totale di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.000,00

11. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 15.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.700,00**

Valore totale di vendita giudiziaria: **€. 86.700,00**

(Ottantaseimilasettecento/00 euro)



Padova, lì 30/01/2023

Dott. Ing. Anna Bonanno

Giudice Dr.ssa P. Rossi
Perito: Dott. Ing. Anna Bonanno

