

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 372/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Rossi

Contro

Signor

Prossima Udienza: 10/09/2024

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'Albo CTU dell'Intestato Tribunale al n. 117.

via Santa Bertilla, 14 - 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it



Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 5
▪ Confini	pag. 6
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 6
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 7
▪ Descrizione del bene allo stato attuale	pag. 8
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)	pag. 10
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 11
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 12
▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 12
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 13
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 14
INDICE degli allegati e Note	pag. 16



PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data 16/02/2024 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza (titolo ricevuto in copia dal Custode Giudiziario, a sua volta fornito dall'esecutato):

Atto di Compravendita, Notaio Renato Grifalconi di Padova, Rep. n. 71258/5578 del 03/12/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 06/12/1991 ai nn. R.g./R.p. 29357/20196.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente perito veniva contattata mezzo email il 04/03/2024 dal _____, in vece del Custode nominato Notaio dott.ssa Marianna Russo, il quale comunicava la possibilità di dare inizio alle operazioni peritali ed annunciava un probabile accesso forzoso presso i beni immobili pignorati; in seguito il _____ comunicava per le vie brevi che l'esecutato aveva accondisceso a favorire l'accesso per il giorno 19 marzo 2024, chiedeva, pertanto, la disponibilità della scrivente a partecipare ad un sopralluogo congiunto in tale data. In accordo, la visita/sopralluogo congiunto (Perito e Custode) presso l'immobile pignorato (magazzino) sito in **Padova, via Sgambati n. 2**, veniva definitivamente fissata per il giorno **19 marzo 2024** alle ore **16.30**.

La visita si svolgeva regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del _____, del debitore esecutato signor _____ e di alcuni suoi parenti,



ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguiva rilievi fotografici ed alcune verifiche metriche; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 6227 del 15/11/2023, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. l'11/12/2023 ai nn. R.g./ R.p. 456 70/32326 a Favore di _____, i beni

sono catastalmente individuati e descritti come segue:

"Per la quota dell'intero della piena proprietà

In Comune di Padova

- *porzione di fabbricato condominiale in via Sgambati n. 2 costituita da locale magazzino al piano terra in confine con ragioni di terzi, salvis e così censito al N.C.E.U.: foglio 54, particella 84, sub. 1, piano T, Cat. C/2, mq 76, ivi compresa la quota ideale di comproprietà sull'area coperta e scoperta e su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. o per destinazione salvo errore e come meglio in fatto."*

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sul suddetto immobile.

Nell'Istanza di Vendita del 29/11/2023 gli immobili, di cui si chiede: *"Che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione si compiaccia disporre la vendita degli immobili suddetti secondo le modalità di Legge"*, vengono descritti come nell'atto di pignoramento.

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali del bene oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova**, Foglio **54** - mappale **84 sub. 1**: Zona Cens. 2 - Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) - Classe 6 - Consistenza 76 mq - Superficie Catastale Totale 85 mq - Rendita Euro 266,91 - Indirizzo VIA GIOVANNI SGAMBATI n. 2, Piano T; **dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/01/2019 Prat. n.



PD0017030 in atti dal 07/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15908.1/2019); VARIAZIONE del 26/09/2016 Prat. n. PD0150002 in atti dal 26/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 61248.1/2016 per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.pd0044872/2016); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2016 Prat. n. PD0044872 in atti dal 15/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19712.1/2016); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 05/12/2014 Prat. n. PD0308853 in atti dal 05/12/2014 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 236770.1/2014), costituita dalla soppressione della particella ceu sez A fgl 24 pla 617 sub 1 per allineamento mappe. A sua volta l'immobile Sez. **A**, Fg. **24**, mapp. **617 sub. 1** (C/2, cons. 76 mq) deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2013 Prat. n. PD0326658 in atti dal 21/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276387.1/2013); VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Indirizzo via Lulli Giovan Battista n. 10 Piano T).

L'attuale intestazione catastale del suddetto immobile risulta essere:

Proprietà in capo a .

Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare e condominiale eretto sull'area censita:

Catasto Terreni: Comune di **Padova**, Foglio **54** - mappale **84**, Ente Urbano, Superficie mq 800,00, così sin da Impianto meccanografico dell'01/01/1969.

Di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui la stessa è parte, ivi inclusa l'area coperta e scoperta come sopra identificata (fg. 54, mapp. 84, E.U.).

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 23-31/05/2024).

La presente procedura colpisce:

L'Intera Piena Proprietà di un **locale Magazzino al piano terra** facente parte del fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato Condominio "Durer"



(via G. Durer n. 38 – Padova), eretto sull'area censita al C.T. di Padova: Fg. 54, mapp. 84, E.U. di mq 800,00, avente proprio accesso indipendente da **via Giovanni Sgambati n. 2, 35132 Padova**, quartiere Nord, zona Arcella (nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il locale Magazzino fa parte).

Confini

L'immobile: **Catasto Fabbricati**: Comune di **Padova**, Foglio **54** - mappale **84 sub. 1**, locale magazzino al piano terra, porzione nord-est del citato fabbricato condominiale, **confina catastalmente**: a nord-est, tramite muro perimetrale, con via Sgambati; a sud-est in parte, tramite muro perimetrale, con cortile condominiale e in parte con garage di altra proprietà; a sud-ovest con vano-scala condominiale; a nord-ovest in parte, tramite muro perimetrale, con fascia asfaltata di cortile condominiale facente tutt'uno con via Giuseppe Durer e in parte con garage di altra proprietà; superiormente con altre unità immobiliare residenziali e con porzione di pianerottolo condominiale; inferiormente con terreno.

Catasto Terreni: Comune di **Padova**, Foglio **54** - mappale **84**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale, confina: a nord-est con via Sgambati; a sud-est con mapp. 85 sul quale è eretto fabbricato condominiale simile; a sud-ovest con mapp. 79 sul quale è eretto fabbricato condominiale simile; a nord-ovest con via Giuseppe Durer (ex via Lulli).

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

Il fabbricato residenziale condominiale di cui il bene pignorato fa parte si trova a Padova (PD), nel quartiere Nord, zona Arcella ed insiste su un lotto d'angolo tra le vie Giuseppe Durer e Giovanni Sgambati; all'incrocio tra le due vie è posta una rotonda. Il fabbricato condominiale è contraddistinto dal civico n. 38 di via Durer mentre l'unità immobiliare pignorata, magazzino al piano terra, è l'unica del condominio ad avere proprio accesso indipendente da via Sgambati n. 2. L'immobile in oggetto è inserito in un contesto urbano a carattere residenziale; risulta distante circa 4 Km dal centro storico di Padova ma nei dintorni sono ubicati i principali servizi ed urbanizzazioni, fra cui, a poche centinaia di metri: attività commerciali, supermarket, il centro commerciale, farmacia, impianti sportivi, medico, scuole, parchi e parcheggi pubblici, nonché l'arteria stradale.



Via Sgambati, in prossimità del bene, si presenta asfaltata, a due sensi di marcia ove è tollerato anche il parcheggio auto a bordo strada, è dotata di marciapiede, illuminazione e sotto-servizi pubblici. Ugualmente dicasi per via Durer che, però, possiede anche pista ciclabile e fermate dei mezzi di pubblico trasporto urbano (autobus). I beni in oggetto sono contornati da fabbricati residenziali condominiali di quattro/cinque piani fuori terra. Il mappale su cui è eretto il suddetto edificio (mapp. 84) ha forma pressoché rettangolare; l'area pertinenziale che resta scoperta lo circonda (l'edificio ha anch'esso impianto di base a forma rettangolare) su tre lati: nord-ovest, sud-ovest e sud-est; la fascia scoperta nord-ovest è asfaltata, fa tutt'uno con via Durer, rappresenta sia un camminamento aperto ad uso pubblico che una corsia carrabile per l'accesso ai garage del fabbricato che su detta via affacciano; le due fasce scoperte sud-ovest e sud-est, rappresentano il cortile condominiale, recintato, ovvero sostanzialmente un'area di manovra pavimentata in ghiaia (anche su questi lati vi è l'entrata di altri garage del fabbricato condominiale). Sono presenti due accessi carrai: una da via Durer n. 36/F, l'altro da via Sgambati n. 2/B; l'accesso pedonale al fabbricato condominiale è contraddistinto dal civico n. 38 di via Durer.

L'edificio condominiale in oggetto ha impianto di base a forma rettangolare con lati paralleli alle suddette vie e si eleva per cinque piani fuori terra sormontati da tetto in parte a padiglione con sottotetto non praticabile, in parte piano. Al piano terra del fabbricato sono dislocati garage privati, la centrale termica condominiale, l'androne e il vano-scala condominiale, oltre al magazzino oggetto di procedura esecutiva; ai piani superiori sono ubicati appartamenti accessibili tramite vano-scala comune con ascensore: per un totale di n. 22 distinte proprietà.

L'unità immobiliare pignorata (magazzino) occupa l'intera porzione di testa nord-est dello stabile, al piano terra, possiede proprio accesso indipendente da via Sgambati n. 2 preceduto da un tratto di marciapiede con piccola discesa verso strada; non usufruisce, pertanto, dell'ingresso condominiale di via Durer n. 38 né con questo ingresso/androne è comunicante.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Come fin qui esposto, trattasi di una singola unità immobiliare, in piena intera proprietà, che il Perito ritiene opportuno considerare come **Lotto Unico**.



Descrizione del bene allo stato attuale

L'**Edificio condominiale a destinazione residenziale** di cui il magazzino pignorato fa parte (foto 1 e 2) è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967, più precisamente tra l'anno 1962 e il 1963.

L'edificio, come in precedenza descritto (pianta rettangolare, cinque piani fuori terra, costituito da appartamenti con garage e vani comuni), ha facciate lineari con forometrie rettangolari; i prospetti lunghi nord-ovest e sud-est sono movimentati solo dai chiaroscuri creati da alcuni terrazzini aggettanti e dalla leggera sporgenza del tetto. Strutturalmente è costituito da murature in laterizio intonacate e tinteggiate esternamente di color nocciola chiaro (più scuro per la fascia corrispondente al piano terra). La porzione di tetto a padiglione, con sottotetto non praticabile, ha manto in tegole, la parte di copertura piana è rivestita da guaina grigia; l'intera copertura è rifinita da grondaie e pluviali in lamiera verniciata color antracite. I terrazzini hanno parapetti costituiti da intelaiatura metallica verniciata di color marrone e pannelli in vetro zigrinato. Finestre e porte/finestre sono protette da tapparelle in PVC color "bianco sporco" salvo quelle del piano terra che sono protette da grate metalliche verniciate di marrone; il portone d'entrata condominiale ha telaio metallico nero e pannelli in vetro. I portoni carrai dei garage sono in metallo verniciato di marrone con apertura ad anta. L'ingresso del magazzino pignorato mapp. 84 sub. 1, da via Sgambati, è chiuso da un serramento vetrato a due ante, con telaio in alluminio anodizzato accompagnato da un portone scorrevole sempre in alluminio anodizzato; è preceduto dal marciapiede asfaltato di via Sgambati.

Lo scoperto condominiale, come indicato in precedenza, è in buona parte recintato, e rappresenta sostanzialmente un'area di manovra di accesso ai garage privati, pavimentata in ghiaia; è percorso da condutture fognarie interrato ed altri sotto-servizi ad uso delle unità immobiliari dell'edificio.

Il **Magazzino al piano terra (mapp. 84 sub. 1)** (foto da 3 a 14) si articola internamente in tre locali comunicanti tramite aperture, che insieme compongono una pianta a forma di "T": uno dei tre comprende un wc. Il portone d'accesso da via Sgambati immette nel primo ambiente, il più lungo dei tre, privo di finestre, che presenta alcune leggere e removibili partizione in pannelli di compensato e che misura mq 36,00. Da questo vano si accede, tramite aperture con porta, agli altri due: il vano più a nord misura mq 19,80,



ha una finestra sul lato nord-ovest; il vano più a sud misura mq 21,00, è finestrato a nord-est ed è dotato di WC, anch'esso finestrato a nord-est, che misura poco più di mq 3,00. L'**altezza interna** del magazzino dichiarata catastalmente è di **ml 2,10**, l'altezza effettiva è di ml 2,06, del wc ml 1,97.

Le misure e l'altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate da scheda planimetrica catastale e dai grafici di una pratica edilizia che ha riguardato l'immobile condominiale. In base ad alcune verifiche metriche effettuate dalla scrivente, dette misure planimetriche risultano sostanzialmente conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative, l'altezza, invece, presenta delle differenze (quella effettiva di ml 2,06, anziché di ml 2,10, può ritenersi rientrante nelle tolleranze per legge). Si evidenzia, però, che il magazzino in oggetto presenta al suo interno il suddetto WC il quale non è, invece, contemplato nei grafici progettuali della pratica edilizia autorizzativa del fabbricato condominiale: ciò rappresenta pertanto una difformità urbanistico/edilizia che necessita di essere regolarizzata; verrà più specificatamente trattato nel proseguo l'argomento difformità e relative regolarizzazioni. La **Superficie Lorda** del **Magazzino** al piano terra (**mapp. 84 sub. 1**), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali esterne, per metà quello delle pareti confinanti con altre proprietà e con il vano-scala condominiale, è di **mq 93,00**.

Il Magazzino presenta le seguenti **finiture interne**:

- murature e tramezzature del wc: in muratura di laterizio, intonacata e tinteggiata a tempera bianca; intonacato e tinteggiato di bianco anche il soffitto.
- Pavimenti: ovunque piccole piastrelle ceramiche rettangolari color mattone, tipo klinker, salvo per il wc che è pavimentato e rivestito a parete con piastrelle ceramiche smaltate, in tonalità grigio chiaro sfumato.
- Serramenti interni (porte): in legno con maniglie color ottone, apertura ad anta.
- Serramenti esterni (finestre): apribili ad anta, con telaio in legno e pannelli di vetro, maniglia metallica; davanzali in marmo tipo trani; le finestre sono protette esternamente da grate metalliche verniciate di colore marrone, alcune hanno tendina alla veneziana.

Il Magazzino è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico con parti a vista, sottotraccia per il wc con placche/prese/pulsanti in plastica bianca.



- Impianto idro-termo-sanitario-gas: il magazzino è privo di impianto di riscaldamento, in uno degli ambienti (quello più a nord) è presente un radiatore elettrico; il wc è dotato di acqua fredda (l'approvvigionamento idrico proviene da rete pubblica, è condominiale ma con consumi effettivi contabilizzati per ciascuna unità immobiliare del fabbricato) che viene riscaldata da un piccolo e vetusto scaldabagno elettrico marca "Boschetti"; sono presenti water, lavabo e doccia.
- Reti fognarie interrato e sotto-servizi tecnologici comuni percorrono lo scoperto condominiale e sono collegati alle reti pubbliche passanti su via Durer.

Il Magazzino oggetto della presente procedura verte in uno stato di conservazione/manutenzione scarso; anche lo stabile di cui è parte si presenta in mediocri condizioni: se non altro all'esterno, necessiterebbe quantomeno di ritinteggiatura oltre ad interventi di una certa urgenza alle pavimentazioni ed ai frontali dei terrazzini che hanno intonaco pericolante.

Finiture interne e parti a vista degli impianti del magazzino in oggetto sono spartane e sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di costruzione (prima metà degli anni '60) o, comunque, vetuste. Non sono state apportate manutenzioni o sostituzioni recenti. Le tinteggiature interne sono scolorite, sporche, annerite e presentano vizi dovuti ad infiltrazione d'umidità di risalita: internamente le pareti perimetrali, in particolare lungo la parte bassa, presentano aloni di muffa, scrostamenti della tinteggiatura e in piccola parte dell'intonaco interno dovuti, appunto, ad infiltrazione d'umidità. Attualmente il magazzino è utilizzato in base alla sua destinazione d'uso.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

Il fabbricato condominiale a destinazione residenziale di cui il bene pignorato fa parte è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967: la sua edificazione è avvenuta tra l'anno 1962 e il 1963, nella citata zona periferica nord di Padova (fuori dal centro storico della città). Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta al Settore Edilizia Privata del Comune di Padova, la scrivente ha potuto riscontrare che la costruzione di detto fabbricato condominiale è stata comunque autorizzata con:

Permesso di nuova Costruzione, Reg. n. 1109, Prot. n. 27226, **rilasciato** dal Sindaco del Comune di Padova l'**11 settembre 1962** agli allora proprietari; Permesso edilizio in seguito al quale fu rilasciata **Autorizzazione per Abitabilità**, Reg. n. 472, Prot. n. 35045, in data **2 ottobre 1963**.



L'unità immobiliare pignorata veniva dichiarata al **Catasto Fabbricati** con scheda planimetrica presentata il **05/10/1963** che risulta essere l'ultima in atti del Catasto.

Il magazzino pignorato non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

Dall'esame di dette pratiche edilizia e catastale e relativi elaborati grafici, confronto con lo stato attuale dei luoghi, anche a seguito di colloquio del 20/06/2024 con un tecnico comunale, la scrivente indica che:

Il Magazzino (mapp. 84 sub. 1) NON è totalmente conforme all'unico ed ultimo progetto autorizzato ovvero ai grafici della suddetta pratica edilizia n. 1109 del 1962: nei grafici l'attuale WC è assente, le forometrie sulla muratura nord-est sono differenti per numero e dimensione da quelle effettive, l'altezza di progetto di ml 2,10 è in realtà di ml 2,06 e di ml 1,97 per il wc. La planimetria catastale del magazzino (presentata il 05/10/1963) riporta correttamente il WC e le forometrie lato nord-est, indica un'altezza generale di ml 2,10 ma non indica l'altezza inferiore del WC (ml 1,97).

Dette difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una "S.C.I.A. in Sanatoria", pratica edilizia da affidare ad un professionista abilitato, che prevede attualmente il contestuale versamento di € 1.032,00 a titolo di sanzione e di € 300,00 per diritti di segreteria; sarà poi, comunque, necessario aggiornare l'altezza interna, in particolare del WC, al catasto urbano, tramite presentazione di pratica docfa, sempre a cura di un tecnico abilitato, ove i diritti ammontano ad € 50,00. L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le suddette pratiche, viceversa potrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione o ripristino.

Stato di possesso, occupazione (punto c.) , regime patrimoniale (punto d.)

L'Intera Piena Proprietà del descritto immobile sito in Padova, pervenne all'esecutato signor _____ sopra generalizzato, tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Renato Grifalconi di Padova, Rep. n. 71258, Racc. n. 5578, del 03/12/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 06/12/1991 ai nn. R.g./R.p. 29357/20196, da potere del signor _____

Nell'Atto il signor _____ dichiarava di *"essere coniugato in regime di*



comunione legale”, ma altresì dichiarava che *“l’acquisto in oggetto è effettuato con il ricavato del trasferimento dei suoi beni personali, per cui esso resta escluso dalla comunione legale, come il coniuge espressamente conferma.”*.

Nell’Atto si indica inoltre che *“nella vendita è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell’art. 1117 e segg. cod. civ., ivi inclusa l’area coperta e scoperta come sopra identificata.”*.

Il Magazzino pignorato è utilizzato dall’esecutato ; non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

Non è emersa l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell’acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo gli “oneri” di natura condominiale (e le formalità) illustrati più avanti.

Dal punto di vista urbanistico, in base al **C.D.U.** richiesto dal perito il 23/05/2024, rilasciato dal Comune di Padova con Prat. n. **0279776**, la scrivente evidenzia che l’area su cui sorge il fabbricato condominiale di cui il bene pignorato fa parte: **Catasto Terreni, Comune di Padova, Foglio 54, Mappale 84**, in base al vigente P.I. risulta:

“• PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA; • PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente”;

Per le prescrizioni del P.A.T. approvato e del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) si rimanda a quanto indicato nel suddetto CDU che alla presente Relazione si allega.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

Il bene in oggetto fa parte del fabbricato condominiale denominato *“Condominio Durer”*: è, dunque, interessato da spese condominiali annuali. Detto condominio è attualmente amministrato dalla ditta , che, relativamente al bene pignorato, forniva alla sottoscritta (mezzo email del 24/05/2024) le seguenti informazioni sulle spese condominiali:



- le spese condominiali ordinarie preventivate per il corrente anno d'esercizio, che va dall'01/04/2024 al 31/03/2025, ammontano ad € 425,36; le spese condominiali ordinarie a consuntivo per il precedente anno d'esercizio (dall'01/04/2023 al 31/03/2024) ammontano ad € 449,35; dette due annualità di gestione ordinaria non sono state pagate e non è stato pagato un ulteriore saldo di € 1.264,63 per annualità precedenti: il tutto per un **Totale spese condominiali ordinarie NON pagate: € 2.139,33.**

Nelle spese ordinarie relative al magazzino in oggetto, oltre a quelle generali di proprietà rientrano anche consumi di acqua fredda (condominiale ma contabilizzata) e fognature del cortile esterno. Non vi sono spese straordinarie deliberate, né spese straordinarie pregresse non saldate. L'amministratore, con relazione del 14/05/2024, evidenzia che *alcuni condomini non pagano regolarmente le rate di spesa, pertanto, il c/c bancario condominiale risulta spesso in sofferenza.*

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 07/06/2024**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 46675/9277 del 15/11/2022 di Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto a rogito del Notaio Roberto Doria di Padova con Rep. n. 340848 del 05/12/2002, a Favore di _____,
Contro _____, per somma Capitale di € 50.000,00, somma Totale di € 100.000,00; grava su: C.F. di Padova (PD), Fg. 54, Mapp. 84 sub. 1 con unità precedentemente identificata da Sez. A, Fg. 24, Mapp. 617 sub. 1, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 10537/2438 dell'11/03/2004 di Ipoteca Legale derivante da RICH D'ISCR IPOT ART 77 DPR 602/73 COME MODIF DAL D.LGS 46/99 emessa da _____, con Rep. n. 192/2004 dell'08/03/2004, a Favore



per somma Capitale di € 3.951,41, somma Totale di € 10.232,24; grava su: C.F. di Padova (PD), Sez. A, Fg. 24, Mapp. 617 sub. 1, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 34379/7873 del 24/08/2010 di 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 emessa da _____, con Rep. n. 113016 del 20/08/2010, a Favore

di _____,

Contro _____, per somma Capitale di € 108.256,80, somma Totale di €

216.513,60; grava su: C.F. di Padova (PD), Sez. A, Fg. 24, Mapp. 617 sub. 1, ovvero

l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P.**

45670/32326 dell'11/12/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA con sede a Padova, con Rep. n. 6227 del 15/11/2023, a Favore di

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; grava su: C.F. di Padova (PD), Fg. 54, Mapp. 84 sub. 1, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde del bene, la stimatrice specifica qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale**:

Superficie Lorda = Superficie Commerciale = _____ mq 93,00

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o in zone analoghe.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2023 che indica valori in Padova (PD) per destinazioni residenziali e commerciali nella zona



” ; ha tenuto conto di valori ricavati dall’esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nella stessa zona o in zone analoghe di Padova, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

- zona di ubicazione ed accessibilità, - posizione rispetto all’edificio di cui fa parte, - superficie commerciale, - epoca di costruzione, - dimensioni e composizione architettonica, - strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 410,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE del Locale Magazzino al piano terra, in contesto condominiale ma con accesso indipendente: Mq Commerciali 93,00 x € 410,00/mq = € 38.130,00

Valore Totale al quale, per lo stato d’uso e manutenzione del bene, ritiene di apportare una riduzione del -10%, ottenendo: € 38.130,00 – 10% = Valore Totale € 34.317,00

Valore Totale che, per le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali, comprese spese per sanzione e diritti, come in precedenza illustrato, ritiene di ridurre del -13%, ottenendo: € 34.317,00 - 13% = Valore Totale € 29.855,79

La stimatrice ritiene di ridurre detto ultimo Valore Totale in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti/imprevedibili, ottenendo:

€ 29.855,79 – 15% = Valore Totale € 25.377,42

Valore Totale dal quale, infine, detrae l’importo relativo a spese condominiali ad oggi insolute (€ 2.139,33), ottenendo il:

Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di Locale Magazzino al piano terra, in contesto condominiale ma con accesso indipendente = Valore del Lotto Unico:

€ 25.377,42 – € 2.139,33 = € 23.238,09 arrotondabili ad **€ 23.238,00**
(euro ventitremiladuecentotrentaotto/00)

Valore che si intende per il bene di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L’immobile pignorato non possiede A.P.E.; relativamente alle sue caratteristiche energetiche, oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le caratteristiche costruttive/impiantistiche, la sua esposizione esterna, ecc., lo portano a possedere una bassa efficienza energetica.



La sottoscritta pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 20 giugno 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 14 foto;
- doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, notaio Renato Grifalconi, Rep. n. 71258 del 03/12/1991;
- doc. 2 Catastale estratta il 04/03/2024 e il 23-31/05/2024: n. 1 estratto mappa, n. 3 visure, n. 2 elenco immobili, n. 1 scheda catastale;
- doc. 3 Edilizio-amministrativa: Permesso Reg. n. 1109 dell'11/09/1962 e n. 4 tavv. grafiche, relativa Abitabilità prot. n. 35045 del 02/10/1963;
- doc. 4 Urbanistica: C.D.U. prat. n. 0279776 del 24/05/2024;
- doc. 5 Ipotecaria: n. 3 Ispezioni del 07/06/2024;
- doc. 6: spese condominiali;

Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia al debitore.

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia al debitore a mezzo raccomandata A.R. presso l'indirizzo indicato in atti; vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo e l'Istanza di Liquidazione; verrà depositata prova della ricezione della perizia inviata al debitore.

