

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 913/2011

UNICREDIT S.P.A.
contro

sig. BENKIADIR Kamal

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa M. A. Maiolino



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Cristina Franchi

BENE IN PADOVA (PD) - VIA U. DINI n. 29
LOTTO UNICO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

La procedura sottopone a pignoramento la piena proprietà, per la quota del 100/100 (l'intero) in ditta del Sig. ██████████, nato a Casablanca (Marocco) il 21.06.1976 - C.F. ██████████ di un'unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un condominio denominato "Residence 3" in Comune di Padova (PD) - Via Ulisse Dini n. 29, scala A interno 10.

Il sig. ██████████ risiede presso l'unità oggetto di procedura esecutiva, che ha una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 43,75.

La proprietà comprende "(...) la quota di comproprietà, pari a 12,89/1000, sulle parti comuni al fabbricato (...) e comunque da considerarsi tali ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, nonché la comproprietà (...) dell'alloggio del custode, compresa guardiola (...)" (come riportato nell'"Atto di Compravendita" di cui al successivo paragrafo 6.1).

Gli identificativi catastali dell'immobile contenuti nell'"Atto di Pignoramento" e nell'"Istanza di Vendita" sono conformi con i dati attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto, come risulta dalla documentazione reperita presso lo stesso ufficio in data 04/06/2012, che risultano essere:

N.C.E.U.: Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11 - via U. Dini - piano 2 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza vani 3,5 - rendita € 551,32.

Il lotto su cui insiste il fabbricato condominiale è catastalmente individuabile al:

N.C.T.: Comune di Padova - Fg. 82 - particella 327 - Ente Urbano - ha 00.09.10.

I suoi confini catastali sono così definibili:

- al N.C.E.U. l'appartamento di cui alla particella 1434 sub. 11 confina a nord in parte con vano scala condominiale in parte con appartamento di altrui proprietà, a sud confina con appartamento di altrui proprietà, ad est affaccia su area scoperta condominiale ed infine ad ovest con appartamento di altrui proprietà;
- al N.C.T. la particella 327 del Fg. 82 confina a nord con Via Edison, ad ovest con Via U. Dini, ad est con l'area di manovra scoperta di cui alla particella 341 e a

sud con il lotto di altra proprietà di cui alla particella 328.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato a Padova in località Chiesanuova, di n. 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato e di complessive n. 80 unità immobiliari abitative, di cui 40 servite dal corpo scala A e 40 dal corpo scala B.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono da via U. Dini, civico n. 29.

Via U. Dini è un'ampia strada a doppia corsia con marciapiedi alberati su ambo i lati ed a traffico veicolare modesto; alcune aree a parcheggio sono distribuite lungo le diverse strade laterali a Via Dini, nella prossimità del lotto.

La **zona** è caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali di medie e grandi dimensioni, con tipologia "in linea" e di n. 4-5 piani fuori terra.

L'epoca di realizzazione dell'intero quartiere è presumibilmente intorno agli anni 1970-80.

I **servizi** pubblici e commerciali sono prossimi e per lo più distribuiti lungo Via Chiesanuova, che permette anche il raggiungimento della grande viabilità (SR47).

3. STATO DEL POSSESSO:

L'unità immobiliare oggetto di relazione risulta all'oggi **occupato** dal sig. **[REDACTED]** e dalla sorella.

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: Nessuno.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: a seguito di informazioni raccolte in data 06/12/2012 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Padova, l'esecutato risulta coniugato in Marocco e non sono presenti annotazioni nell'atto di matrimonio.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Come riportato nel "*Certificato Notarile*" del Notaio dott. Giorgio Gottardo di Padova depositato nel fascicolo del Tribunale, risulta iscritta la seguente formalità:

▪ Ipoteca Volontaria:

N. gen/part. 52061/14083 del 02/11/2005 in forza di mutuo fondiario stipulato con atto in data 28/10/2005 rep. n. 8699 Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD), a favore di UNICREDIT Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano c.f. 13263030150. L'ipoteca colpisce l'intero lotto.

4.2.2. Trascrizioni:

Come riportato nel "*Certificato Notarile*" del Notaio dott. Giorgio Gottardo di Padova depositato nel fascicolo del Tribunale, risulta trascritta la seguente formalità:

▪ Pignoramento:

N. gen/part. 40346/25118 del 04/11/2011 derivante da atto esecutivo di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova con il rep. n. 5143 in data 07/10/2011, a favore di Unicredit S.p.a. L'ipoteca colpisce l'intero lotto.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: dall'analisi della documentazione progettuale autorizzata agli atti del Comune di Padova, reperita in data 25/10/2012 e da quanto rilevato in sede di sopraluogo in data 25/10/2012, la sottoscritta **non** evidenzia alcuna **difformità**.

4.3.2. Conformità catastale: dall'analisi della documentazione (visure e planimetrie catastali) reperita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto in data 04/06/2012, documentazione presentata in data 20/12/1974 e da quanto rilevato in sede di sopraluogo in data 25/10/2012, la sottoscritta **non** evidenzia alcuna **difformità**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte in data 14/12/2012 e successivamente in data 17/12/2012 presso l'Amministratore di Condominio [REDACTED]

[REDACTED] recapito telefonico fax [REDACTED] relativamente alla posizione del sig. [REDACTED] risulta quanto segue:

- spese condominiali scadute ed insolute alla data del 01/11/2012: € 9.610,00;
- spese ordinarie di gestione 2012/13: € 898,01.

In merito invece ai lavori svolti dal Condominio per rendere l'impianto di riscaldamento da centralizzato autonomo, come riferitomi dallo stesso Amministratore, al momento hanno completato i lavori solo circa la metà dei condomini.

Nel caso specifico, il preventivo verrebbe redatto solo su richiesta dell'eventuale proprietario, dopo avere saldato gli insoluti; l'Amministratore ha riferito che alla data odierna l'importo complessivo delle opere (allacciamento, canna fumaria, impianto, caldaia) si aggira intorno ad € 5.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari.

SIG. [REDACTED] nato a Casablanca (Marocco) il 21.06.1976 - C.F. [REDACTED] è divenuto pieno ed esclusivo proprietario per la quota di 100/100 (l'intero) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11 a seguito di "Atto di Compravendita" a firma del Notaio dott. Francesco Saverio Diilberto con studio in Campodarsego (PD) in data 28/10/2005 repertorio n° 8698, trascritto a Padova in data 02/11/2005 ai nn. Gen./part. 52060/27837.

6.2. Precedenti proprietari.

IMMOBILIARE [REDACTED] con sede in Padova c.f. [REDACTED] era divenuta proprietaria per la quota di 100/100 (intero) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11, a seguito di "Atto di Compravendita" a firma del Notaio dott. Franco Cardarelli di Padova (PD) in data 14/10/2002 repertorio n° 26349, trascritto a Padova in data 07/11/2002 ai nn. Gen./part. 47162/32212;

- **Sig. BISAGLIA GIOVANNI**, nato a Padova il 30/12/1967 - C.F. [REDACTED] [REDACTED], era divenuto pieno ed esclusivo proprietario per la quota di 100/100 (l'intero) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11 a seguito di "Atto di Compravendita" a firma del Notaio dott. Sergio Cardarelli di Padova (PD) in data 14/09/2001 repertorio n° 71583, trascritto a Padova in data 01/10/2001 ai nn. Gen./part. 38452/25942;
- **Sig. DIVALMIGHELLI**, nato a Pieve di Cadore (BL) il 03/04/1971 - C.F. [REDACTED] [REDACTED] era divenuto pieno ed esclusivo proprietario per la quota di 100/100 (l'intero) dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11 a seguito di "Atto di Compravendita" a firma del Notaio dott. Lucio Cattaneo di Padova (PD) in data 04/09/1991 repertorio n° 32390, trascritto a Padova in data 24/09/1991 ai nn. Gen./part. 22365/15396.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di domanda di "Accesso agli Atti" depositata dalla sottoscritta presso il comune di Padova - Ufficio Accesso in data 09/10/2012 - pratica n. 7050/2012, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato all'interno del quale si inserisce l'appartamento in esame:

- **Licenza Edilizia n. 732/73:**

Licenza edilizia per la "costruzione del fabbricato ad uso abitazione in Via Pelosa-Dini-Onesti" sul mappale n. 327 foglio 82, rilasciata in data 07/09/1973 alla **Società Immobiliare Alimato** con sede in Padova;

- **Abitabilità n. 5130-50/75:**

Autorizzazione per "Abitabilità" a seguito di domanda presentata in data 04/02/1975 per il fabbricato posto in via Ulisse Dini n. 29 sul mappale n. 327 foglio 82, rilasciata in data 17/02/1976 alla **Società Immobiliare Alimato** con sede in Padova;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24232/92:**

Concessione edilizia in sanatoria per la "tipologia di abuso n. 4 sup. mq. 46 - destinazione residenziale (parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra da

accessorio a residenziale) sul mappale n. 327 foglio 82, rilasciata in data 05/10/1992 al Condominio Residence 3.

8. DESCRIZIONE ABITAZIONE:

La procedura sottopone ad esecuzione forzata la piena proprietà di un **appartamento** posto al piano secondo di un condominio denominato "*Residence 3*", situato nel Comune di Padova (PD) - Via Ulisse Dini n. 29. , scala A interno 10.

Il fabbricato ha una tipologia edilizia "in linea" con le seguenti dimensioni:

- in pianta è un rettangolo di ml. 14,00 x ml. 50,00;
- in altezza si sviluppa su n. 6 piani fuoriterra oltre ad un piano interrato.

L'accesso pedonale alle n. 80 unità immobiliari interne al condominio, avviene da un ampio androne di ingresso coperto (a loggia) che serve due distinti corpi scala "A" e "B" con due distinti vani ascensori, posizionati a nord e a sud in modo simmetrico rispetto all'asse est-ovest.

Il condominio è realizzato con struttura a scheletro in c.a con murature esterne di tamponamento tipo sandwich con rivestimento esterno in lastre prefabbricate di c.a.p.

L'appartamento, interno 10, è servito dal corpo scala "A" ed affaccia sull'area scoperta retrostante, lato est.

L'ingresso all'unità avviene da un ingresso-disimpegno cieco, che serve la cucina-soggiorno con angolo cottura in nicchia, la camera singola, il bagno cieco ed il ripostiglio, anch'esso cieco.

I locali interni hanno altezza pari a ml. 2,80.

Nel complesso, si tratta di un condominio di grandi dimensioni dall'aspetto esterno semplice e senza elementi decorativi o di abbellimento, ad esclusione dell'androne di ingresso, che mostra cura di dettagli.

L'appartamento, di piccole dimensioni, si presenta in insufficiente stato manutentivo, a causa di problemi di muffe e condense soprattutto nei locali bagno e ripostiglio, di impianti non a norma, di porte interne e serramenti esterni rotti e deteriorati ecc.

A livello catastale, il bene si individua nel seguente modo:

N.C.E.U.: Comune di Padova - Sez. B - Fg. 13 - particella 1434 - sub 11 - via U. Dini - piano 2 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza vani 3,5 - rendita € 551,32.

Il lotto su cui insiste il fabbricato condominiale è catastalmente individuabile al:

N.C.T.: Comune di Padova - Fg. 82 - particella 327 - Ente Urbano - ha 00.09.10.

I suoi **confini catastali** sono così definibili:

- al N.C.E.U. l'appartamento di cui alla particella 1434 sub. 11 confina a nord in parte con vano scala condominiale in parte con appartamento di altrui proprietà, a sud confina con appartamento di altrui proprietà, ad est affaccia su area scoperta condominiale ed infine ad ovest con appartamento di altrui proprietà;
- al N.C.T. la particella 327 del Fg. 82 confina a nord con Via Edison, ad ovest con Via U. Dini, ad est con l'area di manovra scoperta di cui alla particella 341 e a sud con il lotto di altra proprietà di cui alla particella 328.

TABELLA SUPERFICI (^)

Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Coefficiente	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo				
Ingresso	4,20	1	-	Insufficienti
Cucina-Soggiorno	16,15	1	Est	Insufficienti
Disimpegno	1,00	1	-	Insufficienti
Camera	12,68	1	Est	Insufficienti
Bagno	3,75	1	-	Insufficienti
Ripostiglio	1,32	1	-	Insufficienti
Totale Appartamento	39,10			

- Superficie Calpestabile unità abitativa: mq. 39,10
- Superficie lorda appartamento: mq. 43,75

(^) Per quanto riguarda le superfici sopra riportate, si precisa che le stesse sono state ricavate dalle tavole di progetto allegate alla Licenza Edilizia del 1973.

8.1. Caratteristiche urbanistiche.

L'immobile ricade secondo il Vigente P.R.G. comunale in Zona Territoriale Omogenea "**Residenziale di Completamento 2**", normata dagli articoli 11-13 delle N.T.A.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle compatibili con la destinazione residenziale, ovvero abitazioni, uffici, ambulatori ecc.

Gli interventi ammessi sono: manutenzioni ordinarie, straordinarie e ristrutturazioni edilizie.

8.2. Caratteristiche edilizie ed impianti.

Fabbricato:

- Recinzione ed accessi: il lotto è recintato solo lungo il lato retrostante (lato sud) con un muro pieno gettato in opera di altezza pari a ml. 1,50 circa.

Le rampe carrabili per l'accesso ai garage interrati sono disposte sui lati nord e sud sottoportico e non sono chiuse da cancelli. L'accesso pedonale avviene da un ampio androne coperto, posto in loggia sulla facciata ovest.

- Scoperto di Pertinenza: lo scoperto pertinenziale è interamente pavimentato, con i lati nord, sud ed ovest asfaltati ed il lato est (sul retro) in ghiaio lavato.

- Facciate Esterne: le pareti esterne risultano interamente rivestite in lastre di c.a.p. di colore bianco.

- Scala condominiale: dall'androne comune verso i corpi scala "A" e "B" ci sono due portoni con profili in legno di larice e specchiature in vetro antisfondamento; tra i due portoni sono collocati i campanelli al centro di un pannello decorativo.

La scala è realizzata in muratura interamente rivestita in marmo tipo Botticino con ringhiera in ferro verniciato di colore marrone; le pareti sono smaltate di colore crema. E' presente un vano ascensore per n. 4 persone.

Unità abitativa:

- Infissi Esterni: il portoncino d'ingresso è non blindato ed è realizzato ad un'anta in legno tipo noce tanganka.

Le finestre sono in legno di abete, con vetrocamera; le maniglie sono in ottone. I davanzali sono in graniglia di marmo.

- Protezione: i fori finestra presentano tapparelle in plastica di colore marrone, ad apertura manuale, con presenza di zanzariere.

- Infissi Interni: le porte interne sono in legno tipo noce tanganyika con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: il pavimento è ovunque in piastrelle di ceramica di colori scuri di formato quadrato con posa diritta, ad esclusione della camera che è in parquet di legno tipo mutenye. Il pavimento del bagno è in ceramica bianca di formato quadrato, a posa diritta.
- Rivestimento Interno: le pareti sono dappertutto intonacate e pitturate con pittura semilavabile di colore bianco, ad esclusione del bagno che ha rivestimento in ceramica della stessa tipologia usata per i pavimenti, con alcune piastrelle decorate con margherite e della zona cottura che ha il rivestimento in ceramica chiara decorata fino ad un'altezza di ml 2,10 da terra.
- Impianti: non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti.
 - Impianto Termico: il riscaldamento è di tipo tradizionale, al momento centralizzato (sono in corso i lavori per renderlo autonomo) con caldaia a gas, radiatori in ghisa verniciati di colore bianco e posizionati in nicchia.
 - Impianto video - citofonico: no video.
 - Impianto elettrico: impianto solo parzialmente sottotraccia con placche in plastica effetto ottone.
 - Impianto idro-sanitario: nel bagno sono presenti il water, il bidet, il lavabo e la vasca; gli attacchi per la lavatrice sono nel ripostiglio.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criteri di stima.

Come criterio di stima si è adottato il “**Metodo sintetico**”, metodo basato sulla comparazione.

Si assume come parametro il prezzo al metroquadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova (PD), zona Chiesanuova, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

9.2. Fonti di informazione.

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Padova (PD);
- Studio Notarile;
- Amministrazione di Condominio;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari di Padova.

9.3. Valutazione delle superfici Unità Abitativa.

- Superficie Lorda complessiva:	mq.	43,75
- Valore unitario:	€/mq.	1.000,00
- Valore Complessivo (100/100):	€	43.750,00

9.4. Prezzo base d'asta dell'immobile.

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, viene arrotondato in:

€ 43.000,00

(Euro Quarantatremila/00).

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione che si compone di n. 12 pagine compresa la copertina ed esclusi gli allegati.

Con osservanza.

Ing. Cristina Franchi

Padova, 14 dicembre 2012