

TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 307/2016

G.E.: DOTT.SSA CATERINA ZAMBOTTO

CREDITORE PROC.: VENETO BANCA S.P.A.

DEBITORE: ██

1) PREMESSE

Il sottoscritto geometra Federico Pontarin con studio a Teolo in Via Tullio Lombardo n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4090 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n. 2529, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Zambotto, con decreto del 01/02/2017, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento nel verbale del 02/02/2017 redatto presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il perito ha comunicato all'esecutato l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali con la raccomandata n. 616185835522 del 20/02/2017, tornata al mittente per irreperibilità del destinatario ed ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in data 19/05/2017 alla presenza del Dott. Poletto Enrico delegato dal custode.

2) DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un negozio al piano terra con un magazzino al piano interrato collegato direttamente attraverso una scala interna, sito a **Montegrotto Terme in Via San Mauro n. 23**, che fa parte di un **condominio** costituito da un totale di: 65 unità abitative con relativo garage al piano interrato, 16 attività economiche, 5 uffici e 2 magazzini, la cui **costruzione è avvenuta nel 1983**.

I negozi che fanno parte del condominio, insieme a quello oggetto di esecuzione, formano una galleria denominata "San Mauro" che è posta all'angolo tra la via San Mauro e la zona pedonale di Via Manzoni.

L'area di vendita del negozio è dislocata al piano terra ed è composta da un locale open-space di circa mq. 100 con altezza di m. 3,50. A dividere pressoché a metà il locale ci sono dei pilastri che di fatto ripartiscono in due parti l'area: quella antistante la vetrina, di circa mq. 58, completamente libera e adatta all'esposizione delle merci o prodotti e una zona retrostante le colonne di circa mq. 42 caratterizzata dalla presenza del vano scala di accesso al piano interrato e da un bagno con anti di circa mq. 5 che la rende più adatta ad essere utilizzata come retrobottega con angolo scrivania per eventuali trattative di vendita con i clienti.

Il piano interrato, il cui accesso avviene con un'ampia scala a rampa unica larga m. 1,30, è adibito a magazzino con superficie di circa mq. 130 e altezza di m. 2,50.

L'immobile è ubicato a **Montegrotto Terme**, un importante centro turistico termale di fama internazionale. In questo paese, come nella vicina cittadina di Abano Terme, hanno sede numerosi alberghi termali dove si praticano cure termali tra le quali i rinomati fanghi. Il vicino parco regionale dei colli euganei con le sue numerose attrazioni naturalistiche e culturali impreziosisce ulteriormente l'appetibilità turistica di Montegrotto Terme.

L'immobile è in **normale stato conservativo** ed è dotato di **finiture ordinarie**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **libero**.

Da quanto dichiarato dall'amministratore condominiale, al momento della stesura della presente perizia, il credito complessivo maturato dal Condominio Le Ginestre c.f. 92018710282 nei confronti dell'esecutato, in merito alle spese condominiali insolute, ammonta ad € 18.856,53 e che annualmente le spese condominiali, per l'unità in oggetto, sono di circa € 1.350,00.

Il sottoscritto pertanto dichiara che le spese condominiali nell'ultimo biennio 2015-2016 sono di circa € 1.350,00 X 2 anni = € 2.700,00 in detrazione dal valore di mercato stimato.

Dati amministratore condominiale: Studio Amministrazioni [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI NEGOZIO PIANO TERRA:

Nord-Est: scoperto condominiale;

Nord-Ovest: scoperto su rampa carrabile;

Sud-Ovest: galleria;

Sud-Est: altro negozio.

CONFINI AREA CONDOMINIALE:

Nord-Est: area scoperta albergo termale;

Nord-Ovest: rampa carrabile e distacco con condominio, Foglio 7 Mappale 953;

Sud: Strada Pubblica Via San Mauro;

Ovest: Strada Pubblica (zona pedonale) Via Manzoni.

PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto in proprietà al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) del 26/06/2009 nn. 102924, trascritto a Padova il 20/07/2009 ai nn. 27985/15867.

2a) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Montegrotto Terme:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
7	955	1	C/1	5	155 MQ	187 MQ

2b) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

2c) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto ha rilevato che l'attuale accatastamento è regolare.

2d) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere intestata al Sig. [REDACTED], residenza sconosciuta.

2e) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

2f) REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato autorizzato dal Comune di Montegrotto Terme con la Pratica Edilizia n. 18/77 alla quale si sono succedute le varianti n. 166/79, n. 199/81 del 15/12/1981 e n. 27/83 del 03/03/1983.

A lavori ultimati è stato rilasciato dallo stesso Comune il **Certificato di Abitabilità n. 27/83 del 03/03/1983**.

Il sottoscritto perito, dopo avere effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, rileva che la scala realmente realizzata differisce dalla quella indicata nel progetto approvato. La suddetta variazione non incide però sulla regolarità urbanistica dell'immobile pertanto il sottoscritto dichiara che **lo stato attuale dell'immobile coincide con lo stato autorizzato dal Comune**.

2g) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Dal punto di vista energetico il fabbricato in oggetto è caratterizzato da elevate dispersioni termiche dovute all'assenza di coibentazione termica: dei muri verso l'esterno e dei solai.

L'ampia superficie a vetrina, nonostante sia costituita da telaio in alluminio anodizzato e vetrocamera, ha notevoli dispersioni dovute alla sua estesa superficie.

La climatizzazione invernale è garantita da una stufa a pellet, una stufetta elettrica a parete e da uno split. Da verificare la funzionalità e il rispetto delle normative tecniche.

3) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto propone di valutare e vendere l'immobile come **lotto unico**, per il quale reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante un procedimento sintetico-comparativo, sulla base di indagini dei prezzi di compravendita di aste immobiliari per immobili siti in zona e similari a quello in oggetto come dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione e stato di occupazione.

Il mercato immobiliare negli ultimi nove anni ha risentito in modo elevato della crisi finanziaria ed è caratterizzato da poche compravendite di beni con caratteristiche simili a

quello in oggetto, pertanto il sottoscritto, per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le aste immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona. Dalle indagini è emerso che i valori medi di aggiudicazione delle aste si aggirano da 450 a 500 €/mq. Le aste prese in esame riguardano delle unità commerciali con un affaccio e una dislocazione di miglior pregio rispetto a quella in esame, pertanto il sottoscritto reputa opportuno apportare una diminuzione al prezzo medio rilevato del 20%, quindi $500 \text{ €/mq} \times 0,80 = 400 \text{ €/mq}$.

Calcolo superficie commerciale:

Negozio Piano Terra.....	circa mq. 114	X	1,00	=	mq. 114
Bagno con anti Piano Terra.....	circa mq. 6	X	0,50	=	mq. 3
Magazzino Piano Interr.....	circa mq. 152	X	0,50	=	mq. 76
					mq. 193
Superficie Commerciale Totale					mq. 193

quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

$\text{mq. } 193 \times \text{€/mq } 400 = \text{€ } 77.200,00$ dal quale devono essere detratte le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, quindi

$$\text{€ } 77.200,00 - \text{€ } 2.700,00 = \text{€ } 74.500,00 \text{ (settantaquattromilacinquecento/00)}$$

Il presente valore essendo stato ricavato da una comparazione con prezzi di vendita relativi ad altre aste immobiliari tiene già conto della decurtazione per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

4) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

1. ISCRIZIONE del 20/07/2009 – Registro Particolare 6275 Registro Generale 27986 – Padova – Notaio Nicolò Noto di Chioggia Repertorio 102925 del 26/06/2009. **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Immobili gravati: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegrotto Terme Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale 955 Sub. 1.

2. ISCRIZIONE del 10/12/2012 – Registro Particolare 6071 Registro Generale 41272 – Padova – Giudice di Pace di Monselice Repertorio 455/11 del 25/08/2011. **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Immobili gravati: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegrotto Terme Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale 955 Sub. 1.

3. ISCRIZIONE del 20/04/2015 – Registro Particolare 1885 Registro Generale 11162 – Padova – Tribunale di Padova Repertorio 7254/2014 del 03/11/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili gravati: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegrotto Terme Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale 955 Sub. 1.

4. TRASCRIZIONE del 23/06/2016 – Registro Particolare 13652 Registro Generale 21189 – Ufficiale Giudiziario di Padova Repertorio 3318 del 18/05/2016. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

Immobili gravati: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegrotto Terme Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale 955 Sub. 1.

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Si richiama quanto riportato nel certificato notarile agli atti, in merito alla servitù di passaggio con ogni mezzo costituita a favore dell'Enel – Ente Nazionale per l'Energia Elettrica gravante sull'area pertinenziale del fabbricato costituita con atto del Notaio Umberto Menegatti di Padova del 14/05/1983 rep. n. 29228 debitamente trascritto.

6) ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. CD con file perizia e allegati.

Si omette l'allegazione dei seguenti documenti:

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU *ex art. 18 comma 2 Legge 47/85* in quanto trattasi di lotto urbano e inferiore a mq. 5000.

Il sottoscritto perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte, n. 2 allegati alla presente e n. 10 allegati in altri fascicoli, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Teolo li, 22/06/2017

Il perito