



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 480/2016 R.E.I.

Promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Contro



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Manuela Elburgo

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 24/03/2017, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 –



Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2774, perito per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto perito dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetria Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, reperendo i seguenti documenti (Allegato B):

- Permesso di Costruire n. 24/2004 prot. 1762 del 22/01/2004, comprensiva di elaborati grafici
- DIA variante 24/2004/A prot. 10847 del 14/04/2005
- DIA variante 24/2004/B prot. 8452 del 21/03/2006
- Certificato di Agibilità n 5634 prot. 31716/BG del 19/12/2006
- Certificato di Destinazione Urbanistica



In data 05/01/2018 lo scrivente inviava a mezzo di raccomandata (Allegato C) notifica di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 11/01/2018 si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati, in presenza del proprietario, signor [REDACTED]. In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato servizio fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati – Comune di Piove di Sacco come:

- **Fg. 15 part 1298 sub 7** - cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 19. Via Calipari, piano S1, ditta [REDACTED]

Detto immobile è stato originato in seguito alla Costituzione del 23/06/2006 prot. PD/0135898 n. 3133.1/2006

- **Fg. 15 part 1298 sub 14** - cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani. Via Calipari, piano T, ditta [REDACTED]

Detto immobile è stato originato in seguito alla Costituzione del 23/06/2006 prot. PD/0135898 n. 3133.1/2006

Entrambi di proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] C.F.

[REDACTED] non coniugato.



La particella **1298** confina:

- A Nord Est con part. 1297 altre ditte;
- A Nord Ovest con part. 1234 altre ditte;
- A Sud Est con part. 1300 altre ditte;
- A Sud Ovest con via Calipari.

La particella **1298 sub 7** confina:

- A Nord Est con part. 1298 con terreno;
- A Nord Ovest con 1298 con spazi condominiali;
- A Sud Est con part. 1298 con terreno;
- A Sud Ovest con part. 1298 con spazi condominiali.

La particella **1298 sub 14** confina:

- A Nord Est con part. 1298 con spazi condominiali (rampa garage);
- A Nord ovest con part. 1298 con spazi condominiali (rampa garage);
- A Sud Est con part. 1298 con altro subalterno;
- A Sud Ovest con part. 1298 con altro subalterno.

Le unità immobiliari oggetto del provvedimento risultano ubicate nel comune di Piove di Sacco, in via Calipari, n. 3. La particella 1298 sub 14 costituisce l'unità immobiliare classe A/3 residenziale, mentre la particella 1298 sub 7 ne è il garage pertinenziale. L'unità si configura nella tipologia dell'appartamento ricavato all'interno di palazzina isolata di due piani con giardino perimetrale



diviso tra le proprietà affacciantisi al piano terra, con accesso a sud-ovest da via Calipari. I confini sono delimitati tramite recinzioni. Varcato il cancello d'ingresso, si accede alla proprietà tramite passaggio attraverso androne condominiale, mentre l'accesso al garage avviene da via Calipari attraverso cancello carrabile, tramite rampa di accesso al piano interrato.

Al centro del lotto sorge la palazzina, a due piani fuori terra, con copertura a padiglione, ricoperta in tegole di laterizio. Le grondaie e i pluviali sono realizzati in lamiera verniciata. I muri in elevazione risultano coibentati esternamente e intonacati e le forometrie caratterizzate da infissi in legno con vetrocamera, chiusure tramite scuri alla padovana.

L'unità oggetto di esecuzione, a cui si accede attraverso il detto androne condominiale, risulta situata al piano terreno, angolo nord. Il corridoio-ingresso conduce al soggiorno cottura, che dà a sua volta accesso alla camera da letto e al bagno. Tutti i locali, ad eccezione del corridoio, godono di illuminazione naturale e affacciano con accesso diretto a una terrazza perimetrale. Causa la presenza della rampa di accesso ai garage, l'unità in questione, a differenza delle altre unità situate al piano terreno, non è dotata di giardino pertinenziale. L'alloggio presenta uno stato di manutenzione buono. Non risultano eseguite opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dai tempi dell'edificazione.

Le finiture interne risultano essere le seguenti:

- Pavimenti in ceramica;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, è dotato di



doccia, lavabo, wc e bidet;

- Le pareti risultano finite al civile con sovrastante tinteggiatura;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- L'ingresso è realizzato con portoncino in legno;
- L'impianto elettrico è completo, funzionante, dotato di salvavita a norma;
- Il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e radiatori in acciaio

Il tutto è evidenziato nell'allegata documentazione fotografica (Allegato D).

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita corrispondono allo stato di fatto e alle risultanze catastali.

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso del Signor [REDACTED] Si esprime il parere di procedere alla vendita degli immobili in un unico lotto, considerato il fatto che l'immobile censito come sub. 7 è garage pertinenziale dell'abitazione di cui al su. 14.

d – Vincoli

In base all'analisi del **P.A.T.I.** e del **P.I.**, l'immobile non ricade in **area vincolata.**



e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 13/12/2017 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

Al Signor [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:



- **Trascrizione a favore** del 11/10/2007 – Registro Particolare 27846
Registro Generale 53340 Pubblico Ufficiale Notaio Nicoletta Spina
Repertorio 28376/3799 del 08/10/2007.

Atto tra vivi – compravendita: [REDACTED] con sede in
[REDACTED] vendeva la piena e intera proprietà dei
beni di cui al Fg. 15 mapp. 1298 sub 7 e 14 a [REDACTED]

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

- **Iscrizione Contro** del 11/10/2007 – Registro Particolare 12901
Registro Generale 53341 Pubblico Ufficiale Notaio Nicoletta Spina
Repertorio 28377/3800 del 08/10/2007



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Iscrizione Contro** del 18/10/2010 – Registro Particolare 302 Registro Generale 1639 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 100075/119 del 11/01/2010.

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.

- **Iscrizione Contro** del 09/08/2010 – Registro Particolare 7655 Registro Generale 32638 Pubblico Ufficiale Elena Prospero Repertorio 1043/786 del 04/08/2010.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di ipoteca volontaria.

- **Iscrizione Contro** del 17/12/2010 – Registro Particolare 11281 Registro Generale 48565 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna Repertorio 622/2010 del 15/05/2010.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- **Iscrizione Contro** del 17/02/2011 – Registro Particolare 1099 Registro Generale 5513 Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia Repertorio 485/2011 del 27/01/2011.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- **Iscrizione Contro** del 21/09/2015 – Registro Particolare 5113 Registro



Generale 28793 Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.A. Repertorio
860/7715 del 17/09/2015.

Ipoteca giudiziale derivante da ruolo.

- **Trascrizione Contro** del 11/08/2016 – Registro Particolare 18782
Registro Generale 29005 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari di
Padova Repertorio 5381/2016 del 01/08/2016.
Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili.

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Permesso di Costruire n. 24/2004 prot. 1762 del 22/01/2004, comprensiva di elaborati grafici
- DIA variante 24/2004/A prot. 10847 del 14/04/2005
- DIA variante 24/2004/B prot. 8452 del 21/03/2006
- Certificato di Agibilità n 5634 prot. 31716/BG del 19/12/2006
- Certificato di Destinazione Urbanistica

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

In base all'analisi del **P.A.T.I.** dei comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco e Pontelongo, denominato “Tra Brenta e Bacchiglione” l'immobile è censito call'interno di “area di urbanizzazione consolidata”, A.T.O. 28 – IR6



Sant'Anna.

In base all'analisi del **P.I.** del Comune di Piove di Sacco, l'immobile ricade in zona di completamento residenziale, specificatamente la n. B/191.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti

h – Eventuali opere abusive

L'immobile corrisponde alle planimetrie catastali allegate al Certificato di Agibilità n 5634 prot. 31716/BG del 19/12/2006, e pertanto lo stato di fatto risulta agibile da tale atto.

Non si può però non sottolineare il fatto che la pianta dell'immobile oggetto della presente perizia, e in generale l'edificio in cui si trova, non corrispondono in stato di fatto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire n. 24/2004 prot. 1762 del 22/01/2004.

i – Stima del bene

Dalla documentazione messa a disposizione dalla Dott.ssa Chiara Mancin, amministratrice del condominio, si deduce che:

- La gestione e la manutenzione dell'intero immobile comportano una spesa generale media di circa 4.300€ annui.
- Almeno la metà dei condomini non paga regolarmente le spese di condominio.



- Le spese condominiali annue relative all'immobile oggetto della presente perizia ammontano a circa 340€ annui.
- Le spese condominiali non corrisposte dal Sig. ████████ ████████ negli anni 2015/2016 e 2016/2017 ammontano a 590,81 €.
- Le spese condominiali relative all'immobile oggetto della presente perizia per l'anno 2017/2018 ammontano a 433,62 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificato, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Piove di Sacco, in quanto più rispondenti allo stato di fatto (vedi punto h).

Superficie Lorda sub. 14

| | | | |
|-------------------|---|----|-------|
| <u>Abitazione</u> | = | mq | 44,21 |
| <u>Terrazza</u> | = | mq | 16,16 |

Superficie Lorda sub. 7

| | | | |
|---------------|---|----|-------|
| <u>Garage</u> | = | mq | 23,19 |
|---------------|---|----|-------|

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione



d'uso.

| Destinazione | | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. commerciale |
|--------------|----|------------|--------------|------------------|
| Abitazione | mq | 44,21 | 100% | 44,21 |
| Terrazza | mq | 16,16 | 25% | 4,04 |
| Garage | mq | 23,19 | 60% | 13,91 |
| Totale | mq | | | 62,16 |

Sulla base dei calcoli sopra esposti, per arrotondamento, si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 62 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.).

Sono stati specificatamente analizzati i prezzi proposti per la vendita di due appartamenti in via Calipari e per tre appartamenti nuovi nell'attigua via Carniello.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. si deduce un



valore di mercato V_m pari a:

€/mq 1200 (euro milleduecento/00 al metro quadro)

Pertanto

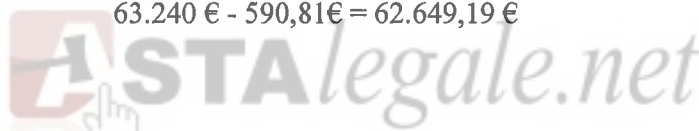
$$62 \text{ mq} \times 1200 \text{ €/mq} = 74.400 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15% per assenza di garanzia per vizi:

$$74.400 \text{ €} - 15\% = 63.240 \text{ €}$$

A tale valore si detraggono le spese condominiali insolute, pari a 590,81 €.

$$63.240 \text{ €} - 590,81 \text{ €} = 62.649,19 \text{ €}$$



Pertanto si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

62.000 € - Sessantaduemila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova li, 6/2/2018

Arch. Umberto Bonomini



