

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n° 761-14

Inviato perizia con telematico
In data _____
Copia conforme all'originale

(G.E. Dott.ssa Sabino)

Consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

████████████████████

(Avv. Carmela D'Anzà)

contro

████████████████████

C.T.U. Geom. Davide Grigio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedura esecutiva n° 761-14.....	1
0.- PREMESSE	1
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	3
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	4
3.- DESCRIZIONE	5
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	9
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	10
6.- VALUTAZIONE.....	10
7.- ALLEGATI.....	11

0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data **03 giugno 2015** il sottoscritto **Geom. Grigio Davide**, veniva nominato quale esperto, per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva citata in epigrafe. Il Sig. G.E. nel merito formulò il quesito per la procedura in questione (vedi allegati presenti nel fascicolo esecuzione).

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali al debitore e al creditore

Successivamente lo scrivente veniva contatto dall'Avv.to della parte precedente poiché, sull'immobile oggetto della procedura, erano stati posti i sigilli dai Carabinieri di Padova, reparto NAS. Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un sopralluogo in loco per accertare quanto riferito dall'avv.to, constatando l'impossibilità di accedere agli immobili oggetto di pignoramento. Lo scrivente si è pertanto recato presso il reparto NAS di Padova per avere informazioni in merito alle modalità di accesso a detti immobili, lo stesso comando mi invitava a prendere contatti con il G.I.P. della procedura penale, la Dott.ssa Cavagion del Tribunale di Padova. Lo scrivente ha pertanto effettuato una richiesta di informazioni al G.I.P, avvisandolo della procedura di esecuzione immobiliare in corsa ma, il tutto rimaneva senza risposta (vedi allegato n. 01/01). Non avendo avuto riscontro mi sono recato presso la Cancelleria Tribunale per dei chiarimenti, e qui venivo indirizzato dalla Cancelleria stessa ad un altro G.I.P., la Dott.ssa Lara

Geometra Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



Fortura. Ho provveduto pertanto a richiedere a quest'ultima notizie a mezzo fax (vedi allegato 01/02) senza però ottenere alcun riscontro. Lo scrivente a questo punto ha deciso di attivarsi con la richiesta di accesso forzato al Sig. G.E. della procedura in epigrafe (vedi doc. presente nel fascicolo procedimento).

Solo in data 11/07/2016, lo scrivente con l'aiuto del custode, riusciva a prendere visione dalla sola abitazione oggetto di pignoramento, non fu possibile accedere all'unità garage, a causa della mancanza delle chiavi. Lo scrivente formalizzava al custode la necessità di prendere visione anche di questa unità e, con l'ausilio dello stesso custode, solamente in data **05/10/2016** è stato possibile effettuare l'accesso.

0.3.-Atti giudiziari

- Atto di Precetto notificato al debitore il 11/10/2014, promosso dal [redacted] contro il debitore [redacted] con cronologico n. 8271/2014 del Tribunale di Padova trascritto presso i Pubblici uffici dell'Agenzia Entrate di Padova in data 14/01/2015 ai nn. R.G. 902 e R.P. 687, eseguito in forza del decreto ingiuntivo reso esecutivo con cron. 5729/2013 emesso in data 11/12/2013, munito di formula esecutiva datata 17/12/2013.

- Atto di pignoramento datato 06/11/2014 depositato presso il Tribunale di Padova in data 07/11/2014, con repertorio n. 8271/2014, per un credito di € 14.871,12= oltre a interessi e spese, in favore di [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà sui beni immobili così come individuati nella successiva sezione catastale.

- Istanza di vendita depositata presso il Tribunale di Padova in data 15/01/2015, avente per oggetto i beni immobili di seguito descritti.

- Nota iscrizione Ipotecaria relativa al verbale di pignoramento immobili rep. n. 8271/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale della Conservatoria Registri Immobiliari di Padova, in data 14/01/2015 con R.G. n. 902 e R.P. n. 687, in favore di [redacted] contro il debitore citato in epigrafe, vedi atto depositato in Cancelleria il 09/03/2015.

- Certificazione notarile eseguita dal Notaio Dott. Mario Caracciolo di Padova, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2° C.p.c., relativamente agli immobili oggetto del procedimento in epigrafe, aggiornata alla data del 23/01/2015 e depositate presso il Tribunale di Padova in data 15/05/2015.

NEL MERITO SI OSSERVA CHE TUTTI GLI ATTI E LE TRASCRIZIONI SOPRA CITATI, SONO VOLTI A COLPIRE L'INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI E OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESEC. IMM., DI FATTO PERO' L'ESECUTATA NE' DETIENENTE LA PROPRIETA' PER DIRITTO SOLO PER LA QUOTA DI 1/2.

0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati

Quanto sopra premesso, ed effettuate le visite sul posto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni vadano conglobati in un unico lotto.

Geometra Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.-Catasto Terreni:

Comune di Padova

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are		
141	259	E.U.		11.00		

(vedi allegati da n. 2/1 e 2/2 visura ed estratto di mappa con evidenziato in giallo il mappale sopra citato).

1.2.- Catasto Fabbricati:

Comune di Padova foglio n. 141

* Mappale n. 259 – subalterno n. 2 - Categoria A/2 (abitazione) – Classe n. 5, zona censuaria n. 2 – vani n. 6,5 – piano terra e primo - rendita catastale € 1.393,14= intestato erroneamente per la quota di 1/1 al debitore della presente procedura [REDACTED]

(vedi a seguire le note in merito all'errore rilevato).

* Mappale n. 259 – subalterno n. 15 - Categoria C/6 (garage) – Classe n. 8, zona censuaria n. 2 – mq. 15 – piano terra - rendita catastale € 79,79= intestato erroneamente per la quota di 1/1 al debitore della presente procedura [REDACTED] (vedi a seguire le note in merito all'errore rilevato).

Si evidenzia il MANCATO ALLINEAMENTO, per quanto concerne l'intestazione dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, in quanto presso l'Agenzia del Territorio di Padova, detti beni risultano contestati tra l'esecutata (nota anche con il nome di [REDACTED] per aver assunto il cognome del coniuge [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza però riportare le quote di proprietà di ciascuno, quando queste secondo l'atto di compravendita corrispondono ad 1/2 ciascuno (vedi allegati da n. 2/2 a 2/6 visure al settore N.C.E.U., con le piante delle unità immobiliari dell'abitazione, allegato n. 2/4 e allegato n. 2/5 per il garage).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono correttamente censite in via Pertile Antonio 49 nel Comune di Padova.

In base a quanto sopra esposto è necessario eseguire una variante catastale, previa esecuzione di allineamento voltura, da depositarsi presso i pubblici uffici dell'Agenzia Territorio di Padova, a cura di un professionista abilitato ed il cui costo si stima in euro 450,00, di cui euro 50,00 per diritti segretaria, oltre oneri e accessori di legge per la parte relativa alle competenze professionali.

1.3.- Confini:

Confini immobile abitazione	a sud	Si affaccia sul cortile interno del condominio e, oltre il confine di proprietà, con i mappali n. 273-274-275 della sezione N.C.T.
	a nord	Con un'altra unità abitativa dello stesso condominio e con il vano scale comune
	a est	Si affaccia sul cortile interno del condominio e, oltre in confine di proprietà, con la via Pertile
	a ovest	Confina con un'altra unità abitazione dello stesso complesso condominiale

Geometra Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



Confini immobile garage	a sud	Si affaccia sul cortile interno del condominio e, oltre il confine di proprietà, con i mappali n. 273-274-275 della sezione N.C.T.
	a nord	Con un disimpegno/corridoio del condominio in questione, considerato parte comune
	a est	Con un'altra autorimessa dello stesso complesso condominiale
	a ovest	Con un'altra autorimessa dello stesso complesso condominiale
Confini del condominio	a nord	Con la pubblica via Pertile Antonio
	a sud	Con il cortile comune di un altro complesso condominiale, indicato con il mappale n. 258 della sezione N.C.T.
	a est	Con la pubblica via Pertile Antonio
	a ovest	Con il cortile comune di un altro complesso condominiale, indicato con i mappali n. 273-274-275 della sezione N.C.T.

(vedi allegato n. 2/1 con evidenziato in giallo sul estratto di mappa l'area cortile comune dove sorge il complesso condominiale oggetto di valutazione – tutti i mappali sopra citati fanno riferimento allo stesso foglio catastale n. 141, dove è ubicato il complesso immobiliare in questione).

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

(aggiornate al 28.10.16)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Dott. Caracciolo Mario di Padova e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente si riportano i seguenti dati:

2.1. Trascrizioni - a favore:

Nota in data 29/11/1977 R.G. n. 18277 e R.P. n. 14213 – I beni riferiti a detto lotto sono pervenuti in proprietà ai Sig.ri per ½ ciascuno a [redacted], eseguita, a seguito dell'acquisto eseguito dalla ditta [redacted] con compravendita avvenuta a mezzo di atto stipulato in data 04/11/1977 da parte del notaio dott. Luigi Pietrogrande di Padova, con suo repertorio n. 41882, debitamente registrato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova. Si precisa che la vendita comprende anche la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c, rappresenta dai mappali n. 259 foglio 141 Comune di Padova (vedi allegati 3/1 e 3/2).

2.2 Trascrizioni pregiudizievoli – contro:

Nota in data 14/01/2015 R.G. n. 902 e R.P. n. 687 – atto di Pignoramento immobiliare, relativo alla procedura n. 8271/2014 del 27/11/2014, in favore del [redacted] contro il debitore citato in epigrafe

- Nota iscrizione Ipotecaria relativa al verbale di pignoramento immobili rep. n. 8271/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale della Conservatoria Registri Immobiliari di Padova, in data 14/01/2015 con R.G. n. 902 e R.P. n. 687, in favore del [redacted]

Geometra Davide Grigio

Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



pavimentato con calcestruzzo grezzo (vedi foto 1 e 2). Questo scoperto è di certo destinato ad area di manovra per l'accesso alle singole autorimesse.

- Al vano scale condominiale, si accede dalla parte centrale dell'edificio sui lati a nord e sud. Sul lato a nord, c'è l'ingresso principale comunicante con via Pertile da quale, tramite una scalinata (vedi foto 5) si scende al piano seminterrato, dove sono ubicate le cantine (vedi foto 2-3-4). Alle cantine vi si accede sia dall'ingresso vano scale lato nord, sia dal cortile comune lato sud a mezzo di un corridoio (vedi foto 4)

- Per quanto riguarda la delimitazione dei confini, sui lati a confine con la pubblica via, lati a nord ed est a confine con via Pertile, è presente una mura di recinzione in calcestruzzo alta circa 30-40 cm fuori terra rispetto la quota strada, con sovrastante una recinzione metallica (vedi foto 2). Sui lati a sud è presente solo una mura di recinzione, e sul lato a ovest a confine con altri complessi condominiali è presente una rete metallica fissata su dei paletti in ferro, ancorati a terra su getto di calcestruzzo e alta circa mt. 1.50 da fuori terra. Lungo il confine interno sui lati a ovest e sud, a ridosso della recinzione, sono state posate delle siepi e sul lato a ovest, delle piante ad alto fusto.

- Come sopra anticipato il corpo di fabbrica principale ha il vano scale comune, ricavato nella parte centrale dell'edificio e lo stesso è illuminato dall'alto. Nel immobile vi sono tre piani e su ogni piano vi sono tre unità abitative, le cantine, parti accessorie di ciascuna unità abitativa, sono poste al piano seminterrato dove ci sono anche i contatori utenze quali l'acqua all'interno del vano scale (vedi foto 4 in basso) e i contatori gas, posti appena fuori dell'ingresso vano scale (vedi foto 2 a destra su apposito vano in alluminio). Il complesso si compone dunque di 9 unità abitative con relative cantine autonome e 11 autorimesse poste tutte al piano seminterrato.

- Il condominio è dotato di poggioni sui lati ad nord, e sud (vedi foto n. 1 e 3).

- I canali gronda e i tubi pluviali sono in ferro, il tutto meritevole di ristrutturazione.

Parti comuni interne:

* Al piano seminterrato, comunicante con il vano ingresso comune sui lati a nord e sud, il pavimento interno è in marmo di modico valore, mentre i corridoio che conducono alle cantine sono in piastrelle di ceramica anche queste di economico valore. Le porte d'ingresso alle cantine sono in legno con evidenti segni di vetustà. Nel vano ingresso e nei pianerottoli di piano, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore bianco in discrete condizioni. I parapetti delle scale sono in ferro verniciato con corrimano in legno, sicuramente risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio (vedi foto 5-6). Come sopra anticipato, il vano scale è illuminato naturalmente con delle finestre rivolte sul lato a nord presenti nell'ingresso del vano scale, le stesse sono dotate di infissi con telaio in alluminio a vetro singolo (vedi foto 5). Il portone d'ingresso al vano scale, è a due ante con telaio in alluminio e tamponature in vetro singolo (vedi foto 5). Le scale che comunicano tra i singoli piani, si compongono di due rampe, con interposto tra le stesse un interpiano. Il condominio è dotato di ascensore che, anche se datato risulta funzionante, di certo risalente all'epoca di costruzione del condominio quindi fine anni 60'.

* La struttura portante dell'edificio si presume eseguita con elementi di calcestruzzo armato e blocchi di laterizio, con murature di tamponamento in



blocchi di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di diverso colore, il tutto si presenta in discrete condizioni.

* L'edificio, come desunto dagli atti amministrativi, risulta essere stato completato a fine degli anni 60' e pertanto, data la tecnica e i materiali utilizzati al tempo, risulta estremamente carente in termini di isolamento sia termico che acustico, aspetto questo che pesa notevolmente nella stima dei beni.

* Con riferimento alla rete scarichi condominiale, posta all'interno del fabbricato a collegamento dei bagni e delle cucine dei singoli alloggi, data l'epoca di realizzazione dell'edificio, si presume sia eseguita in ferro pertanto, sarebbe meritevole di un completo rifacimento.

* Il condominio è dotato di impianto termico centralizzato utilizzato sia per il riscaldamento ambiente che per la produzione acqua calda sanitaria delle singole unità. La centrale termica è installata al piano seminterrato in posizione centrale rispetto all'edificio, con ingresso esterno sul lato a sud.

* Detto complesso condominiale si trova in centro abitato, in zona residenziale tranquilla e ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici. Nelle vicinanze vi è una fitta presenza di attività commerciali di ogni genere, soprattutto quelle di particolare importanza e utilità nella vita quotidiana, tali aspetti contribuiscono ad incrementare il valore commerciale delle unità immobiliari facenti parte del complesso e a renderle di conseguenza, maggiormente quotate.

Descrizione del bene immobile, civile abitazione, oggetto di esecuzione

* L'unità immobiliare in questione, è ubicata al primo piano del fabbricato condominiale sopra descritto, le pareti perimetrali confinano con l'esterno sui lati a sud, ed est. La sua pianta è iscritta in un rettangolo anche se di forma irregolare (vedi allegato n. 2/4).

* L'accesso alla stessa avviene sul lato a ovest, comunicante direttamente con il vano scale parti comuni, il portoncino di ingresso è in legno in colore noce con evidenti segni di vetustà (vedi foto n. 8). L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici nette (approssimate), aventi tutti altezza netta pari a mt. 2.80.

Ingresso	mq. 9.42
corridoio	mq. 4.60
soggiorno	mq. 29.02
ripostiglio	mq. 1.76
bagno ceco	mq. 3.30
bagno finestrato	mq. 4.56
camera	mq. 17.35
camera	mq. 12.76
cucina	mq. 10.94
cantina piano seminterrato	mq. 8.73

Totale superficie netta interna mq. 118.55

poggiolo sud mq. 7.34

(vedi allegati n. 2/4 pianta immobile).

- Le finestre dell'immobile sono dotate d'infissi con telaio in legno non a taglio termico e con vetro singolo, il tutto meritevole di sostituzione per il carente isolamento termico nonché per l'avanzato grado di vetustà. Le finestre sono dotate di persiane avvolgibili in plastica, anch'esse meritevoli di sostituzione così come i cassonetti interni in legno, che non isolati. Il

Geometra Davide Grigio

Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



locale ingresso è stato rifinito con particolare pregio nelle pareti, i pavimenti sono in marmo di economico valore, il tutto risulta segnato dal tempo e di certo risalente all'epoca di costruzione del condominio. I davanzali sono in marmo di tipo botticino in colore bianco, anche questi risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio.

- L'abitazione, per il riscaldamento ambiente delle stanze, è alimentata dall'impianto centralizzato. Le linee di distribuzione del liquido termovettore che alimentano i singoli radiatori presenti nei locali sono in tubo di ferro non isolati e meritevoli di sostituzione. I terminali di erogazione del calore, sono in lamiera in colore bianco e anch'essi sono meritevoli di sostituzione (vedi foto 14). Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, anch'essa avviene tramite la caldaia centralizzata del condominio, i tubi dell'impianto idrico sono in ferro non isolati e meritevoli di sostituzione. Dagli accertamenti eseguiti presso la Pubblica Amministrazione, non sono stati reperiti certificati di conformità per gli impianti.

- L'impianto elettrico di certo sarebbe meritevole di ristrutturazione con la sostituzione dei fili conduttori e delle placche presa luce e presa elettrica. Dagli accertamenti eseguiti presso la Pubblica Amministrazione, non si sono rilevati certificati di conformità. L'abitazione è corredata di citofono senza video.

- L'abitazione è dotata di due locali bagno, uno privo di finestra ed uno di tipo finestrato con affaccio sul lato sud. Il bagno finestrato è dotato di un lavabo, un wc con cassetta di risciacquo incassata (vedi foto n. 12), un bidet e una vasca, mentre il bagno ceco è dotato di un lavabo ed un wc. Entrambi i locali si presentano in discreto stato di conservazione, anche se di certo mai ristrutturati e con evidenti segni di vetustà, soprattutto nelle porcellane e nelle rubinetterie, queste ultime di tipo cromato mentre i sanitari sono in porcellana di colore bianco. Le piastrelle dei rivestimenti delle pareti, ad eccezione del bagno ceco, arrivano ad un'altezza di circa 2 metri e sarebbero meritevoli di sostituzione così come per i pavimenti.

- La porta d'ingresso all'unità immobiliare, confinante con il vano scale comune, è in legno non massiccio in color noce, meritevole di sostituzione dati i segni di vetustà (vedi foto n. 8 lato destro).

- Le murature perimetrali verso l'esterno, hanno uno spessore di circa 30 cm., mentre quelle interne verso le altre unità immobiliari e il vano scale, hanno uno spessore ridotto. Certamente data l'epoca di realizzazione, sono prive di isolamento termico e acustico con conseguente svalutazione dell'immobile in questione. Le pareti interne e i soffitti, ad eccezione per le porzioni dove vi sono i rivestimenti in piastrelle nei locali bagno e in cucina, sono in discreto stato di conservazione. Il locale ingresso e alcune camere sono state rifinite con lavorazioni di spatolato, il tutto si presenta in buone condizioni (vedi foto da n. 8 a 14).

- Le porte interne sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore noce, tutte in discrete condizioni anche si risalenti all'epoca di realizzazione del condominio (vedi foto n. 10).

- I pavimenti interni sono in parte in piastrelle di ceramica sul corridoio, nei locali bagno ed in alcune stanze (vedi foto 9-12-13-14), in altri locali come l'ingresso a altre stanze sono in marmo (vedi foto 8-10-11-14), il tutto si presenta in discrete condizioni.

Geometra Davide Grigio

Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



- L'unità è dotata di un poggiolo di forma rettangolare, che si affaccia sul lato a sud (vedi foto n. 1), lo stesso è dotato di parapetto in muratura e pavimento in piastrelle di ceramica di tipo economico.
- Come anticipato nella descrizione del complesso condominiale, l'unità è dotata di una cantina ubicata al piano seminterrato del condmino, raggiungibile dall'interno a mezzo di un corridoio comune (vedi foto 4 lato destro e planimetria allegato 4). Tale è priva di finestre e ha pavimento in piastrelle di ceramica di tipo economico, le sue dimensioni in pianta sono: lunghezza mt. 2.44, larghezza mt. 3.58, e altezza mt 2.29 con superficie netta pari a mq. 8.73. La porta d'ingresso è in legno con evidenti segni di vetustà (vedi foto 15)

Descrizione del bene immobile (garage) oggetto di esecuzione

- L'unità immobiliare in questione, è ubicata al piano seminterrato del complesso condominiale in questione, l'accesso all'unità avente sia dal cortile comune sul lato sud, che da un corridoio interno posto sul lato a nord rispetto all'unità stessa. L'unità è dotata di un'apertura a basculante in lamiera non isolata con evidenti segni di vetustà (vedi foto 16), il pavimento interno è in calcestruzzo allo stato grezzo. L'unità è dotata di una porta in legno comunicante con il corridoio parte comune, anch'essa con evidenti segni di vetustà. Il garage è sufficiente al parcheggio di un autoveicolo di medie dimensioni (vedi foto n. 16). La sua altezza interna è di mt. 2.30, la larghezza è di mt. 2.94 e la lunghezza di mt. 5.30, con superficie netta pari a mq. 15.58. (allegato 2/5, pianta immobile).

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

(aggiornata al 03.02.2016)

4.1.- Disposizioni urbanistiche:

Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa degli immobili:

In base al vigente strumento urbanistico (P.R.G.), gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ricadono in parte zona territoriale omogenea **“residenziale 4 di completamento”**, ed in parte in zona **“residenziale 3 di completamento”**. Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dall'art. 14-15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi;

- Con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato approvato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T. - DEL COMUNE DI PADOVA, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è compresa nelle AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - CITTA' CONSOLIDATA, di cui all'articolo 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate. (vedi allegati n. 4/1 a 4/2).

Dagli accertamenti eseguiti presso il settore Edilizia Privata, non si è potuto rilevare nulla in merito al complesso immobiliare oggetto di valutazione, certamente lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967. Tale valutazione è stata effettuata in quanto, in occasione degli accertamenti eseguiti, si risono rilevati altri complessi immobiliari progettati nell'anno 1967 in località via Pertile all'altezza civ. 49, i quali evidenziano già nei loro elaborati grafici di progetto, il condominio oggetto di

Geometra Davide Grigio

Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



valutazione.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1. Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione:

Non si sono riscontrati vincoli del genere,.

5.2. Stato attuale di occupazione: attualmente l'immobile abitazione risulta disabitato, si precisa che precedentemente era occupato dall'esecutata che lo usufruiva per la sua attività di studio dentistico.

6.- VALUTAZIONE

La commerciabilità degli immobili è media, dato che nella zona esistono esempi analoghi per dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione. Pertanto è possibile usare per la valutazione il *metodo sintetico-comparativo*, con riguardo ai recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

Si assegnano dunque i seguenti valori unitari, che tengono già conto di tutto quanto sopra esposto, e in particolare delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (comune):

- €/mq 950,00 per l'appartamento
- €/mq 650,00 per il garage

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzitutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.), ottenuta perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso:

Lotto n° 1

S.L.P. appartamento,

- Piano primo mq. 108.36 x coefficiente di ragguaglio 1 = 111.14 mq
- Poggioli lato sud mq. 7.34 x coefficiente di ragguaglio 0.25 = 1.83 mq
- Cantina mq. 9.65 x coefficiente di ragguaglio 0.70 = 6.75 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata da imputarsi quale quota parte sul diritto di utilizzo delle parti comuni $119.72 \times 3\% = 3.59$ mq.

TOTALE S.L.P. mq. 123.31

S.L.P. garage

- Piano interrato mq. 16.51 x coefficiente di ragguaglio 0.5 = 8.25 mq
- Si ritiene di considerare una quota pari al 3% della superficie sopra calcolata da imputarsi quale quota parte sul diritto di utilizzo delle parti comuni $8.25 \times 3\% = 0.25$ mq.

TOTALE S.L.P. mq. 8.50

Si assegna dunque il seguente valore unitario:

- €/mq 950,00 per abitazione x S.L.P. mq. 123.31 = 117.144,50 euro

Geometra Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



- €/mq 650,00 per garage x S.L.P. mq. 8.50 = 5.525,00 euro
TOTALE € 122.669,50

A detto valore debbono essere sottratti i costi sopra stimati
- costo per variante catastale e allineamento voltura = 450,00 euro

Pertanto il valore definitivo per gli immobili oggetto di valutazione, considerando anche le spese sopra elencate, è pari a: € 122.669,50 - 450,00 (oltre accessori di legge) = 112.219.50 euro

Si precisa che la quota parte di proprietà in capo all'esecutata è del solo 50%, anche se nell'atto di compravendita gli immobili in questione vengono compravenduti in quote indivise pertanto, la quota di proprietà del debitore è euro 112.219.50 : 2 = 56.109,75 euro che arrotondato diviene (euro cinquantaseimilacento/00) € **56.100,00**

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amm.re del condominio, la quota parte di debito in capo all'esecutata della presente procedura, riferita solo agli ultimi due anni dalla data odierna, e decurtato della quota parte di debito già oggetto di decreto ingiuntivo (sopra citato). Nel merito l'amm.re forniva allo scrivente un ammontare pari ad euro 17.262,00, che è parso palesemente non attendibile dato che dovrebbe essere un debito maturato in soli due anni, lo scrivente ha richiesto pertanto spiegazioni all'Amm.re, ma tali sono rimaste prive di riscontro. Non avendo avuto un analitico riscontro nel merito di tale debito, lo scrivente ritiene che lo stesso in questa sede debba solo essere riportato, demandando al Sig. G.E. l'eventuale decurtazione dal valore di stima sopra quantificato (vedi allegato 5/1 e 5/2).

Il totale millesimi di proprietà, per le due unità oggetto di valutazione, secondo i dati riferiti dall'amm.re, è pari a 101,971.

Il condominio in questione risulta amministrato dallo studio M.D. Amministrazioni s.a.s. sito in via Marco Polo n. 19/a Comune di Padova.

Si attesta che l'unità abitativa in questione, ha l'indice di prestazione energetica globale in classe "G".

7.- ALLEGATI

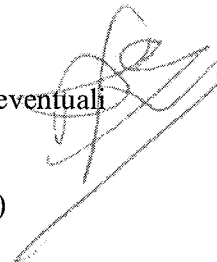
Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. comunicazioni varie inviate dal ctu (allegati da 1/1 a 1/2);
2. estratto toponomastico e aereo fotogrammetrico (allegato 1/0)
3. Visure e planimetria Catasto Terreni e Fabbricato (allegati da 2/1 a 2/6);
4. Visure eseguite presso Conservatoria Registri Immobili (allegati da 3/1 a 3/2);
5. Copia del certificato di destinazione urbanistica (allegati da 4/1 a 4/2);
6. n° 16 riquadri fotografie;
7. ricevuta raccomandata di invio perizia al debitore;
8. fascicolo ipocatastale, prelevato dal fascicolo esec.

esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 03/11/16

Il C.T.U.
(geom. Davide Grigio)




Geometa Davide Grigio
Via Milano, 14 Albignasego (PD) c.a.p 35020 – telefax 049.712137 cell. 346.6656199



