

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

contro

R.G.E. 302/2023

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Stefania Marchetto

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. [REDACTED], C.F. [REDACTED] con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 27.10.2023 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 302/2023.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto del 02 Novembre 2023, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificare la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuta opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Padova, sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto *"comparativo"*, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

PDF Eraser Free

AP
Anna Pavoni
ARCHITETTO

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

L'elaborato peritale è stato inviato in copia ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012.

L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando altresì anche una copia cartacea della stessa.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....	pag.05
Premessa: esame dei documenti depositati.....	pag.06
Risposte al quesito.....	pag.07

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso del bene
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

- All.01: Visura per soggetto " [REDACTED] ", Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi catastali
- All.02: Atto di compravendita Rep. 6316/3999 del 19.02.2019, notaio Emanuela Carrucci
- All.03: N.T 4928/8104 del 01.03.2019 Compravendita
- All.04: Cdu
- All.05: Art. 18 P.I.
- All.06: Art. 45 P.I.
- All.07: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Padova, Catasto Terreni, Fg. 120, mapp. 184
- All.08: Rilievo fotografico
- All.09: Planimetria catastale appartamento
- All.10: Planimetria catastale garage
- All.11: D.I.A. 6388/2004
- All.12: Atto di citazione
- All.13: N.T. 20697/29073 del 31.07.2023, accertamento diritti reali
- All.14: Estratto di mappa
- All.15: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.16: N.I. 1388/8106 del 01.03.2019, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
- All.17: Contratto di mutuo fondiario Rep. 6317/4000 del 19.02.2019
- All.18: N.I. 881/5695 del 17.02.2023, decreto ingiuntivo
- All. 19: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 26800/37765 del 13.10.2023; atto esecutivo o cautelare Rep. 5445 del 29.09.2023, Padova
- All.20-20a: C.E. 154/87 Prot. Gen. 11339/87
- All.21: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 120, mapp. 184, sub. 18
- All.22: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 120, mapp. 184, sub. 19
- All.23: Valori Astalegale
- All.24: Estratto di matrimonio

PREMESSA**ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 02 Novembre 2023 il Custode Giudiziario Avv. Stefania Marchetto, nominata ed incaricata in data 27 Ottobre 2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi alla custodia degli immobili pignorati, comunicava alla sottoscritta scrivente la data di inizio delle operazioni peritali.

Il primo accesso veniva fissato per il giorno 13 Novembre 2023, rimandato alla data del 27 Novembre 2023 ed effettuato in tale giorno congiuntamente alla presenza del Custode.

In tale occasione la sottoscritta scrivente ha potuto effettuare un sopralluogo completo unitamente alle consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale (appartamento) completa di box auto sita al piano terra, primo e secondo sottotetto di un fabbricato che si sviluppa complessivamente per tre livelli fuori terra, in Comune di Padova, via Crimea n. 9 - LOTTO UNICO.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] difesa dall'Avv. Marco Molinari Tosatti del foro di Brescia contro la Sig.ra [REDACTED]

Il fascicolo di parte precedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Atto di precetto del 02.08.2023, [REDACTED] [REDACTED] difesa dall'Avv. Marco Molinari Tosatti del foro di Brescia. Atto notificato all'esecutata in data 04.08.2023 e consegnato in data 09.08.2023.
- II. Atto di pignoramento immobiliare del 11.09.2023 [REDACTED] [REDACTED] difesa dall'Avv. Marco Molinari Tosatti. Atto notificato agli esecutati in data 25.09.2023 e ricevuto in data 29.09.2023.
- III. Istanza di vendita del 17.10.2023 promossa da [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Molinari Tosatti del foro di Brescia e dall'Avv. Roberto Madonna contro l'esecutata.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

IV. Certificazione notarile ventennale del 23.10.2023 a firma del Notaio Luigi Grasso Biondi in Brescia (BS) da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà dell'immobile in oggetto che è intestato alla parte esecutata per la quota di proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero.

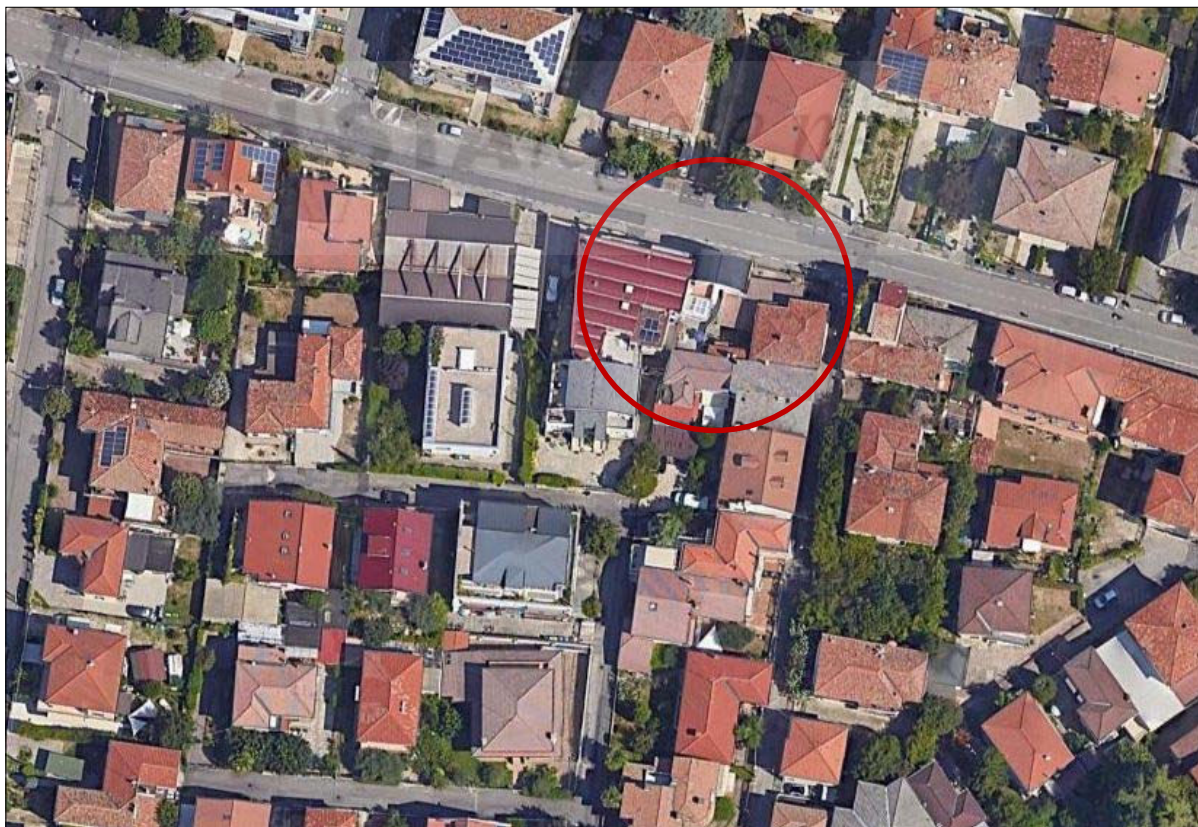
Si sottolinea che agli atti di causa non risulta allegata copia del titolo di provenienza dell'immobile. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione dello stesso presso debita richiesta allo studio notarile Carrucci in Padova.

RISPOSTE AL QUESITO

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di un appartamento e box auto di pertinenza siti entrambi in Padova, via Crimea n. 9.



Orto foto (fonte Google Maps)

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Padova al Fg. 120, mapp. 184 sub 18-19 è pervenuta in capo alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza all'atto di compravendita Rep. 6316/3999 del 19.02.2019 di cui alla N.T. 8104/4928 del 01.03.2019, notaio Carrucciu Emanuela in Padova (*all.02-03*).

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01*) gli immobili oggetto della presente valutazione risultano intestati a:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
 proprietà per 1/1 (*all.24*)

e sono censiti come segue:

Comune di Padova (G224) – Catasto Fabbricati

	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Sez	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
=	120	184	18	A/2	4	4 vani	€ 733,37
=	120	184	19	C/6	8	10 Mq	€ 53,20

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto sia dall'estratto di mappa (*all.14*) che dal sopralluogo effettuato in data 13 Novembre 2023, la proprietà in oggetto confina:

Nel complesso:

- a Nord: via Crimea
- a Sud: mapp. 185, 188 (altra ditta)
- a Est: mapp. 186-185 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 183-41 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione e garage facenti parte di un fabbricato che si erige per tre piani fuori terra e si estende quasi totalmente sul lotto sul quale insiste; un terreno dalla forma irregolare (mapp. 184) che si sviluppa per circa 90,00 Mq complessivi (*all.07*).

PDF Eraser Free

AP
Anna Pavoni
ARCHITETTO

Esternamente l'immobile, costruito anteriormente al 1967, e più specificatamente oggetto di ristrutturazione nell'anno 2004, è stato oggetto di una riqualificazione generale comprensiva di ampliamento e trasformazione d'uso da artigianale a residenziale.

Il fabbricato presenta uno stato conservativo e manutentivo mediocri e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (*all.08*).

Le uniche due facciate visibili, quella a Nord e quella ad Est, si presentano in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in pannelli color crema; i serramenti sono in Pvc di colore bianco, sono presenti avvolgibili anch'essi di colore bianco; la copertura è a botte, in rame come le lattronerie.

Il lotto si presenta in parte recintato verso l'adiacente mapp. 185 (lato Est), e completamente recintato verso via Crimea; per quanto concerne i rimanenti prospetti o porzioni, il fabbricato risulta eretto a confine.

Gli unici accessi avvengono da Nord, da via Crimea.

Un cancello metallico di colore bianco conduce all'entrata pedonale dell'appartamento in oggetto, mentre un cancello scorrevole conduce al portone del garage.



Vista dell'immobile da via Crimea

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

PDF Eraser Free

Anna Pavoni
ARCHITETTO

Nel suo insieme, così come nel dettaglio, internamente l'unità presenta un discreto stato conservativo.

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice e razionale (all.09-10-11). L'abitazione si estende per una superficie commerciale pari a circa 71,00 Mq (più terrazze e garage), si compone di:

al piano terra

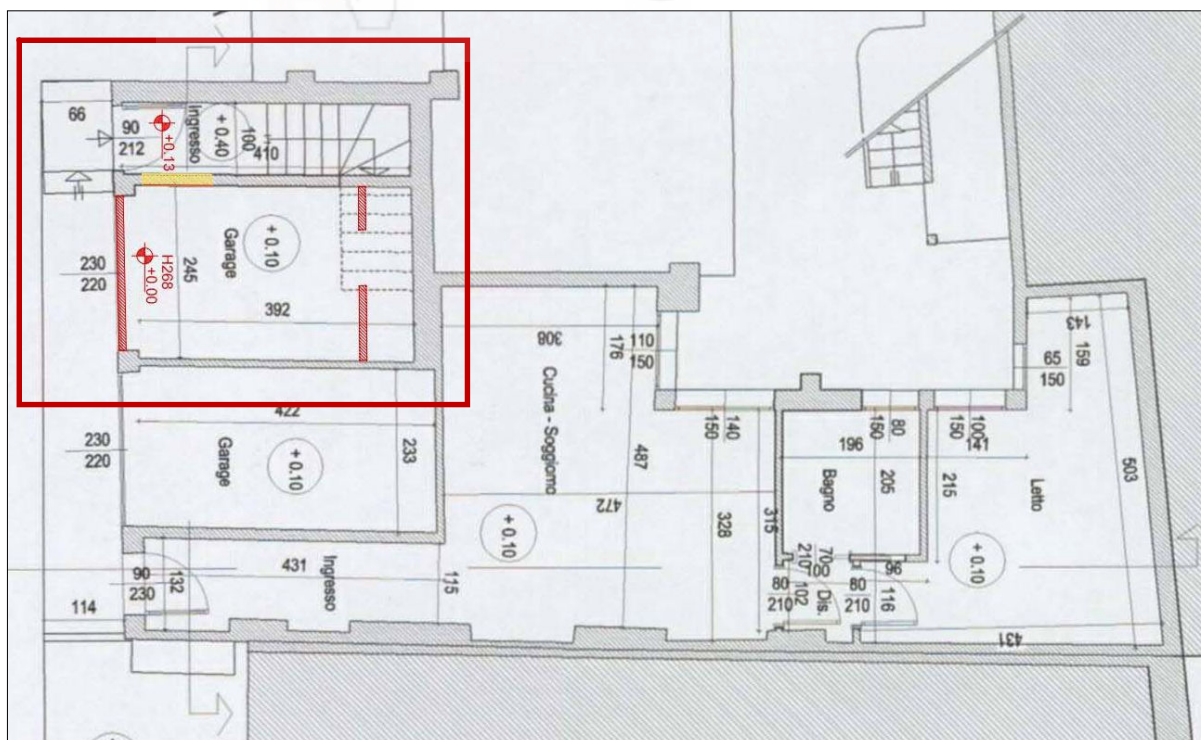
- ingresso-pianerottolo (2,05 Mq)
- garage-ripostiglio (10,25 Mq)

al piano primo

- soggiorno-pranzo-cucina (37,50 Mq)
- bagno (4,34 Mq)
- disimpegno (1,15 Mq)
- terrazza (26,00 Mq)

al piano secondo

- disimpegno (2,35 Mq)
- camera (19,56 Mq)
- bagno (3,65 Mq)
- terrazza (7,15 Mq)

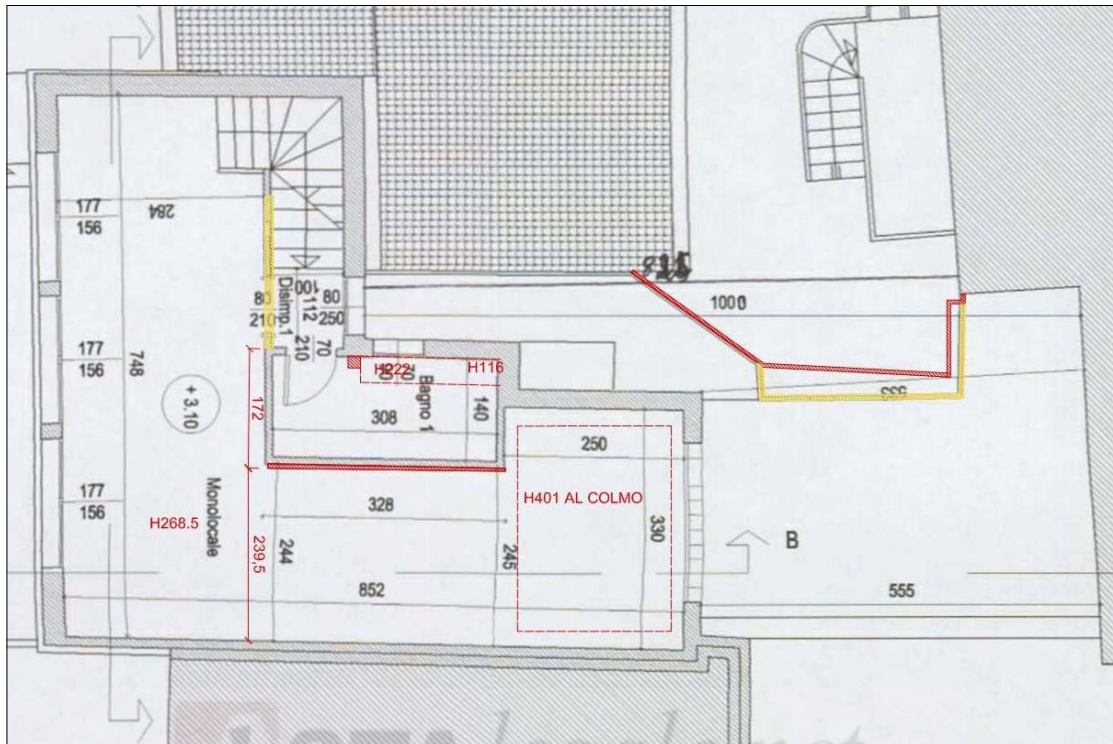


Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Terra
In rosso porzione dell'immobile oggetto della presente

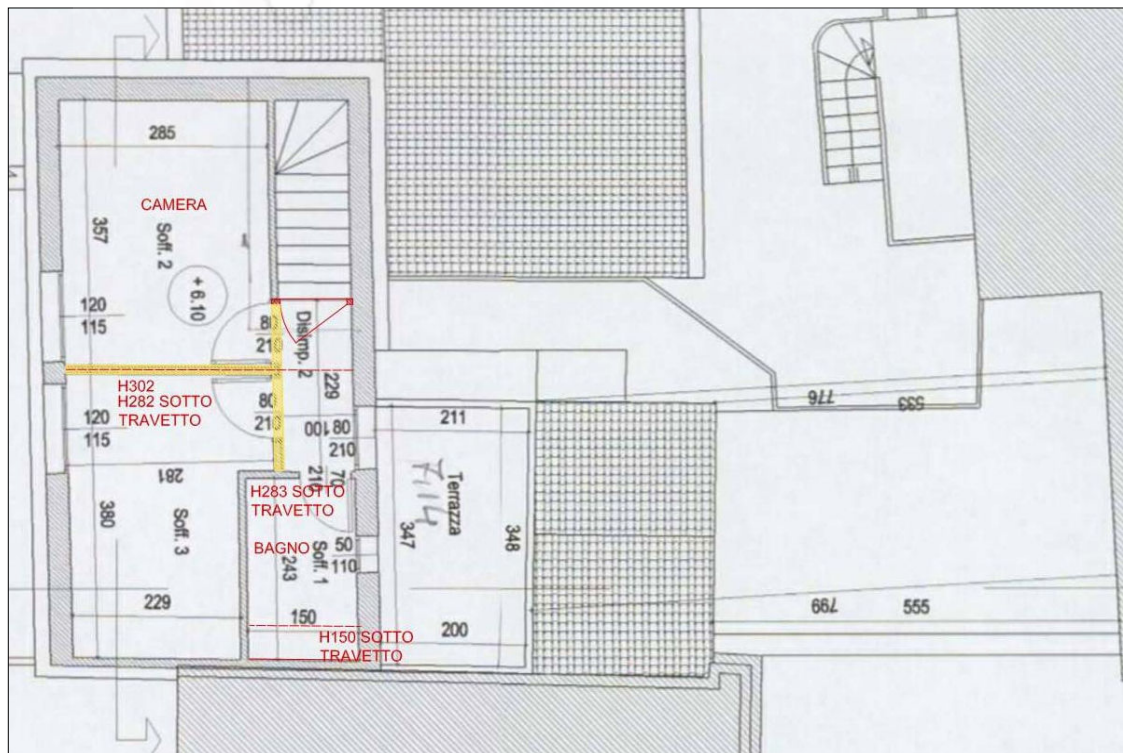
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



10



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Primo



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Sottotetto

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 339486849
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Entrando nell'abitazione, che si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest e affaccia lungo l'asse Nord-Sud, all'ingresso si trova un piccolo pianerottolo che distribuisce una scala in pertinenza esclusiva all'alloggio che conduce al piano primo, e una porta scorrevole di accesso al garage (sub. 19), attualmente utilizzato come magazzino.



Vista della scala interna dal piano terra

Questo immobile, eretto circa 30,00 Cm sotto il livello dell'ingresso, presenta una pianta rettangolare e si sviluppa per una superficie netta paria circa 9,50 Mq, presentando una superficie commerciale di circa 11,00 Mq.

Il garage non presenta accessi o collegamenti esterni; il portone è stati infatti murato dall'interno mediante la realizzazione di una contro parete.

Le finiture presenti sono discrete così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Il pavimento si presenta in piastrelle grigie di taglio quadrato, le murature e il soffitto si presentano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Verso Sud è presente una piccola tramezza a creare un piccolo separé ove è stata posizionata la lavatrice.

PDF Eraser Free

AP
Anna Pavoni
ARCHITETTO



A Sx: vista del garage, a Dx: vista del locale ricavato a Sud dello stesso

L'abitazione vera e propria si sviluppa su due piani, la zona giorno è sita al piano primo.



Vista del soggiorno al piano primo

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

PDF Eraser Free

AP
 Anna Pavoni
 ARCHITETTO

Si accede ad un piccolo soggiorno che comunica direttamente con la cucina.
 Le finiture sono discrete, il pavimento si presenta uniformemente in legno, le murature e i soffitti si presentano intonacati e tinteggiati.



Vista del soggiorno al piano primo.



Vista della cucina

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

PDF Eraser Free

AP
 Anna Pavoni
 ARCHITETTO

Sopra la cucina, che affaccia a Sud prospettando su di una terrazza dalla forma irregolare di proprietà dell'immobile, è presente un'ampia copertura vetrata apribile in due punti. L'esecutata riferisce che i motori dei lucernari non sono funzionanti. Al di sotto della vetrata è stata rilevata la presenza di una tenda oscurante elettrificata



Vista della soprastante copertura in vetro

Una scala in legno conduce al piano secondo-sottotetto ove è presente la zona notte.



Vista della scala che conduce al piano secondo-sottotetto

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

PDF Eraser Free

AP
 Anna Pavoni
 ARCHITETTO

Anche questo livello presenta finiture discrete. I pavimenti sono in legno con posa a correre, il soffitto è a botte e presenta travi in legno verniciate di colore bianco.



Vista della camera al piano secondo-sottotetto

Sono presenti due bagni, uno al piano primo e uno al piano secondo-sottotetto.

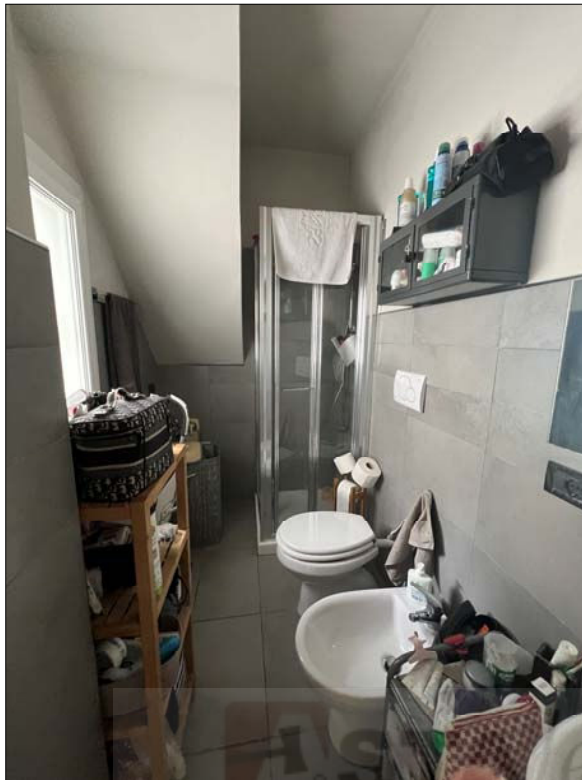
Entrambi presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrella e come dotazione sanitaria mostrano entrambi la presenza dei sanitari, di un lavabo e della doccia.

Si presentano entrambi in buono stato conservativo e manutentivo.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

PDF Eraser Free

AP
Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista del bagno al piano primo (a Sx) e del piano al piano secondo-sottotetto (a Dx)

L'immobile è dotato di due terrazze site rispettivamente al piano primo e secondo-sottotetto.



Vista della terrazza al piano secondo-sottotetto

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

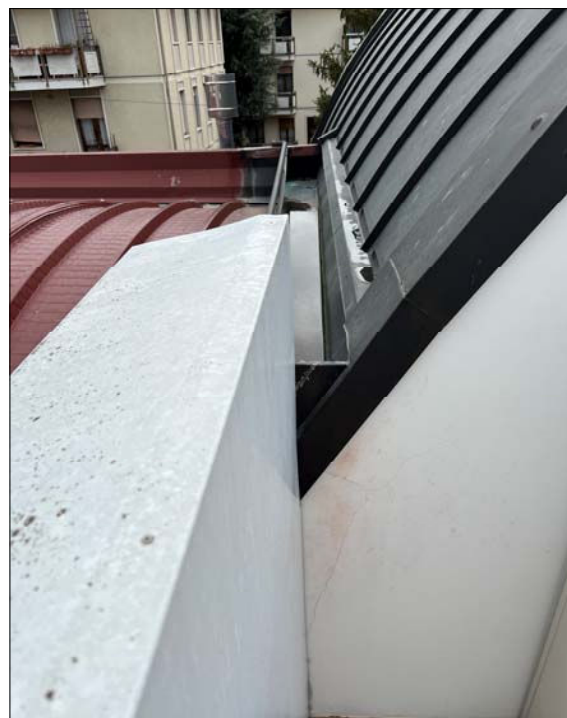
PDF Eraser Free

AP
 Anna Pavoni
 ARCHITETTO

Nel corso del sopralluogo è stata riportata la problematica che le acque piovane dei confinanti scaricano sulla grondaia dell'esecutata che a sua volta scarica sul terrazzo di proprietà della stessa creando notevoli disagi.



Vista della terrazza al piano primo
 In rosso posizionamento della grondaia



Vista dello scarico della grondaia dei confinanti

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

I serramenti esterni si presentano in buono stato, sono in Pvc, presentano vetrocamera e mostrano tapparelle elettriche, alcune delle quali alcune non funzionanti, e zanzariere. I serramenti interni sono in buono stato, si presentano laccati di colore bianco. Davanzali e soglie sono in pietra grigia.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, la caldaia è sita sulla terrazza al piano primo, è stata reperita copia del libretto cartaceo, l'attuale libretto di impianto è di tipo digitale.

Tutti i piani, compreso il pianerottolo e il garage al piano terra sono riscaldati: in ogni ambiente è presente uno o più termosifoni; nei bagni si trovano degli scaldasalviette.

E' presente impianto di raffrescamento con split sia al piano primo che secondo.

E' presente impianto di allarme, l'esecutata riferisce non funzionare.

E' presente impianto citofonico.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.

Si ritiene correttamente identificato il bene.

Per completezza si sottolinea che l'immobile ad uso box auto è individuato correttamente ma differisce per destinazione d'uso reale.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata. Liberabile.

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Nel corso del sopralluogo l'esecutata ha riferito di un contenzioso in essere relativamente al cortile adiacente alla sua unità (mapp. 185 sub. 3-4), di fatto in uso esclusivo ai vicini, e catastalmente proprietà indivisa e in comune tra più unità, inclusa la sua. A tal scopo si allega alla presente copia dell'atto di citazione.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente non ha alcun accesso all'area cortilizia interna (all.02-13).

Si riporta il seguente vincolo ed onere che grava sugli immobili di cui al Fg. 120 mapp 185 sub. 3-4 e mapp. 261 sub. 3-4:

- **Domanda giudiziale / accertamento di diritti reali** Rep. 3865 del 30.06.2023 Tribunale di Padova, N. T. 29073/20697 del 31.07.2023 (all.13).

A favore di:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Non sono state rilevate dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 2 Novembre 2023 (all.15):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 6317/4000 del 19.02.2019, N.I. 1338/8106 del 01.03.2019 (all.16-17).
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1
- **Ipoteca giudiziale** derivante decreto ingiuntivo Rep. 2690/2022 del 27.10.2022, N.I. 5695/881 del 17.02.2023 (all.18).
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 37765/26800 del 13.10.2023 Rep. 5445 del 29.09.2023, Padova (all.19).
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] er il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sebbene non gravante direttamente sui beni oggetto dell'esecuzione, ma come esplicitato a pag. 20 della presente indirettamente collegato, si riporta il seguente vincolo ed onere che grava sugli immobili di cui al Fg. 120 mapp 185 sub. 3-4 e mapp. 261 sub. 3-4:

- **Domanda giudiziale / accertamento di diritti reali** Rep. 3865 del 30.06.2023 Tribunale di Padova, N. T. 29073/20697 del 31.07.2023 (all.13).
A favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del 02 Novembre 2023 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati a Ovest del centro del Comune di Padova, zona aeroporto.

La particella censita al Fg. 120 mapp. 184, stando al C.D.U. di cui alla domanda del 03.12.2023, Prat. 055810, rilasciato dal Comune di Padova in data 13.12.2023 (all.04) e in base al piano degli interventi vigente, si trova in zona territoriale omogenea "B2" residenziale di completamento a medio bassa densità, ricompresa in zona di tutela "B" del piano di rischio aeroportuale (PRA).

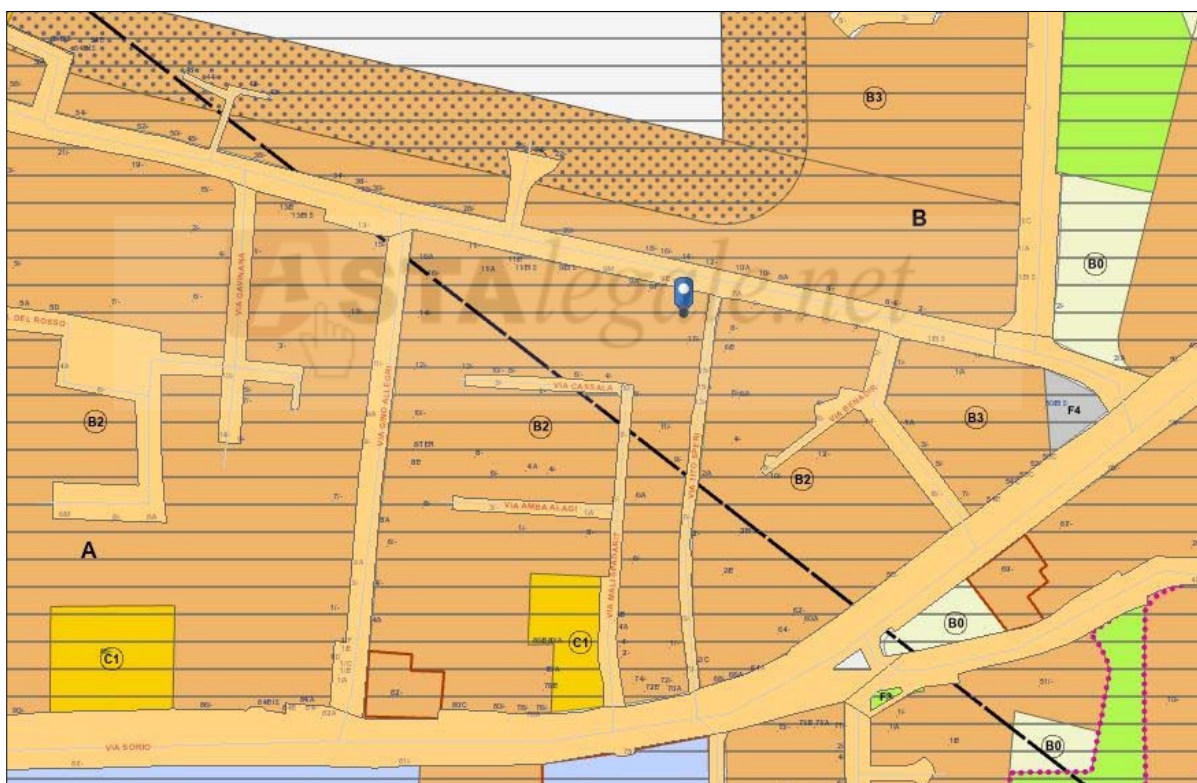
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati dagli artt. 18 e 45 delle N.T.O. (all.05-06).

Stando al P.A.T.I. l'area, che si trova in centro abitato, area di urbanizzazione consolidata, è inoltre interessata da servitù o fascia di rispetto aeroportuale.

Per quanto concerne la compatibilità geologica l'area è idonea a condizione e ricade all'interno di aree esondabili o a rischio di esondazione, aree esondabili o a ristagno idrico. L'area è disciplinata dagli artt. 5.6.12, 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.

Sulla base del piano di gestione del rischio alluvioni P.G.R.A. l'area è infine classificata come area di pericolosità idraulica moderata, area a rischio idraulico moderato.



Tratto da mappa interattiva Comune di Padova, cartografia tecnica, P.I.

F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 27.11.2023, Protocollo del 01.12.2023 e all'analisi dei documenti ricevuti in data 18.01.2024, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

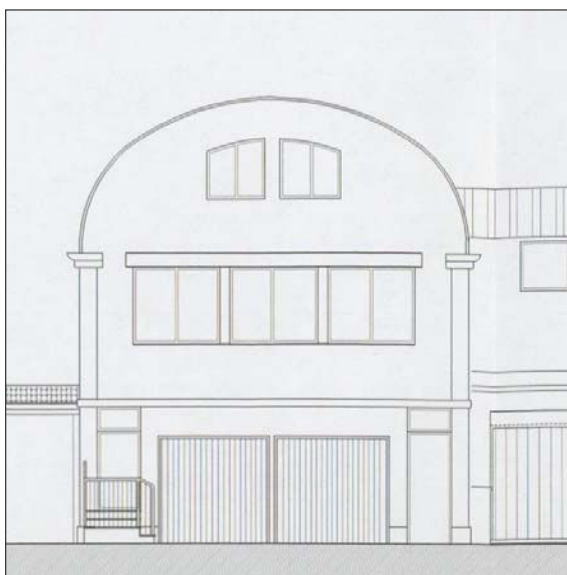
- Opere di costruzione dell'unità: ante 1 Settembre 1967 (*all.02*);
- Concessione edilizia n. 154/87 del 29.03.1988 (*all.19*);
- Variante in sanatoria Reg. n. 154/87 e Prot. gen. 11339/87 del 28.06.1990 (*all.20-20a*);
- D.I.A. Reg. 6388/2004 del 20.10.2004 (*all.11*);
- Certificato di agibilità rilasciato per silenzio assenso e richiesto in data 31.10.2006 n. 0286038 Prot. (*all.02*).

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei fabbricati e dei Terreni. Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello urbanistico, né a livello catastale.

Prospetti:

Lato Nord

- I cancelli siti sul prospetto Nord non risultano autorizzati (*difformità urbanistica e catastale*);
- In facciata è presente un rivestimento in pannelli non autorizzato (*difformità urbanistica*);
- L'accesso all'abitazione in oggetto presenta meno gradini rispetto a quanto autorizzato (*difformità urbanistica*);
- Al piano terra, i basculanti dei garage sono più piccoli rispetto a quanto autorizzato e a scandire il prospetto si trovano 5 colonne rivestite in mattoni (*difformità urbanistica*);
- Il serramento presente sopra la porta di ingresso all'appartamento in oggetto è stato tamponato con un pannello di colore bianco (*difformità urbanistica*).



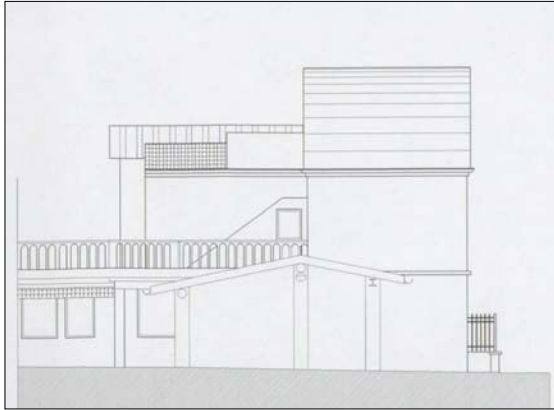
Prospetto Nord

-

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
 studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Lato Est

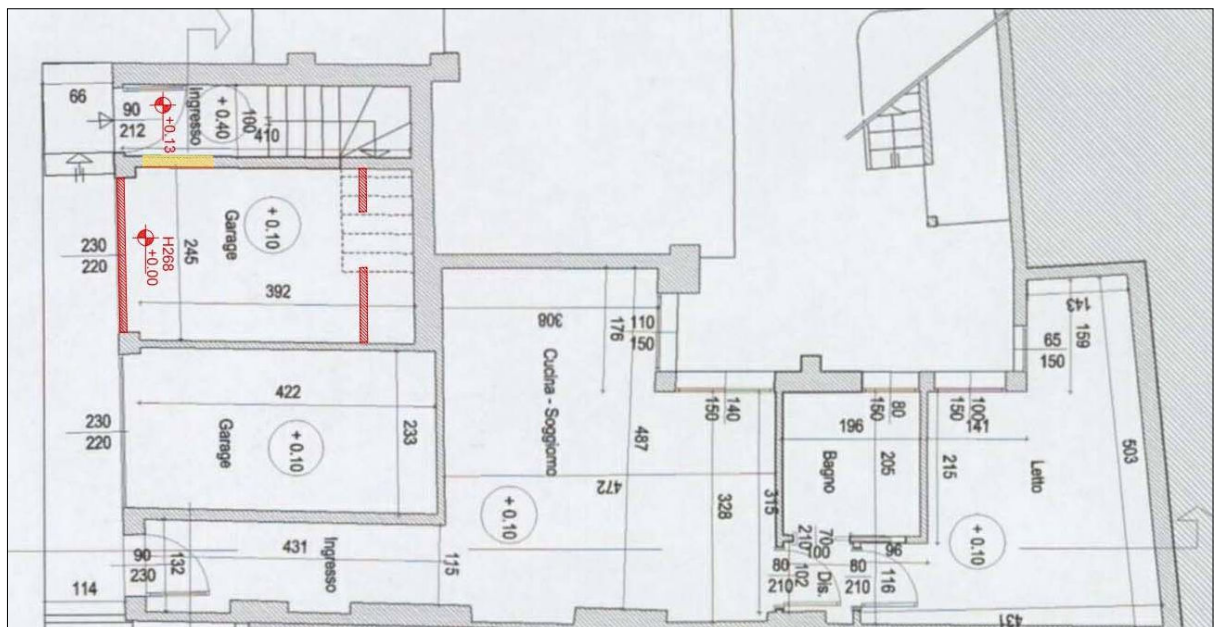
- Sul lato Est della terrazza, al piano primo, è stato realizzato un muro di confine non autorizzato (*difformità urbanistica*).



Prospetto Est

Garage:

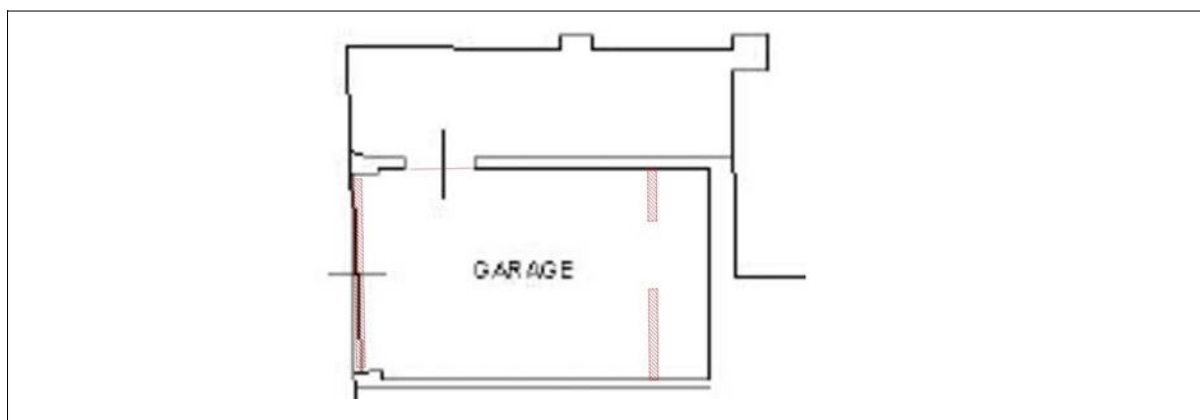
- L'immobile è' impropriamente utilizzato come magazzino sebbene autorizzato come garage;
- E' presente una porta scorrevole di comunicazione tra l'ingresso dell'abitazione e il garage (*difformità urbanistica*);
- All'interno del garage è presente una tramezza a divisione dello stesso (*difformità urbanistica e catastale*);
- Il portone del garage è stato murato con una contro parete interna (*difformità urbanistica e catastale*).



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Terra

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it





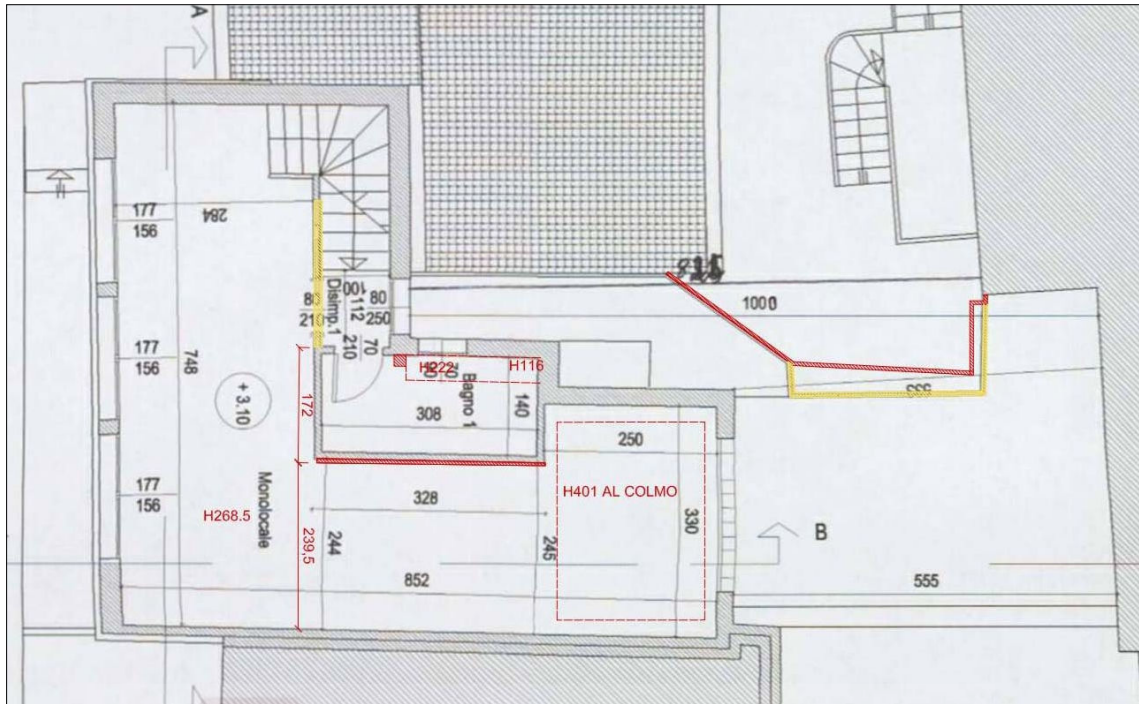
Estratto Planimetria Catastale – Pianta Piano Terra Garage

**Appartamento:****Piano Primo**

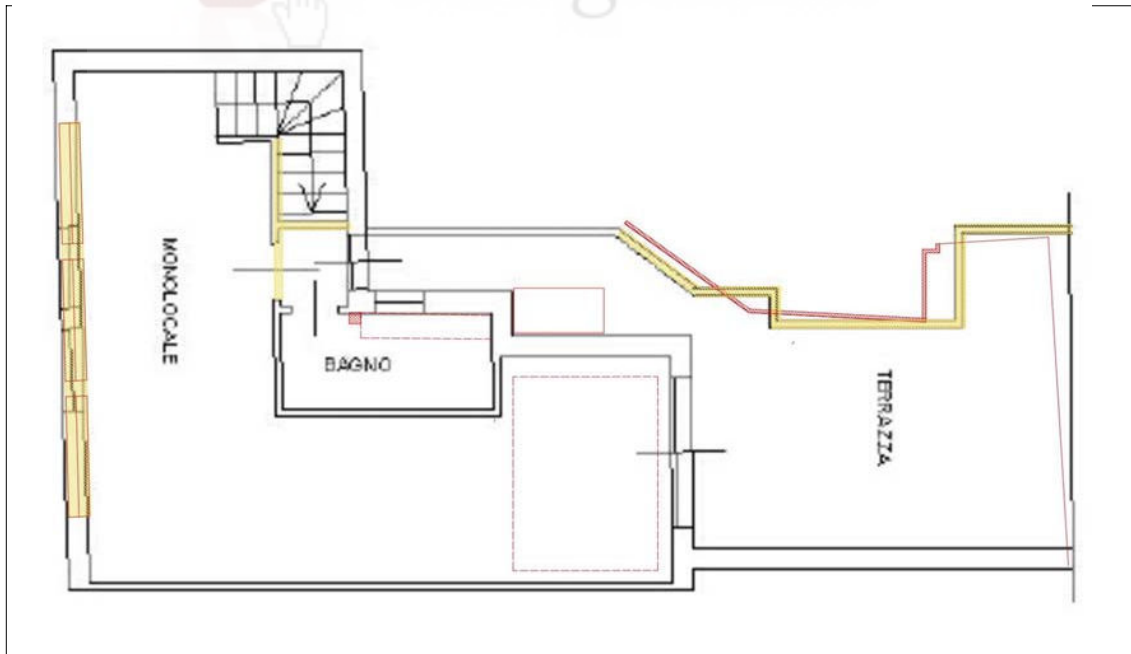
- Al piano primo, nel soggiorno, lato Nord, sono presenti tre finestre (*difformità catastale*);
- Non è stata realizzata la tramezza prevista in prossimità della scala, con la conseguente perdita dell'antibagno (*difformità urbanistica e catastale*);
- In bagno è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della porta (*difformità urbanistica e catastale*);
- Il grande lucernario in vetro sito in cucina non risulta autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*);
- La perimetrazione della terrazza (porzione in lamiera) presenta un perimetro e quindi una superficie leggermente differente a quanto autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*) e il parapetto si presenta più alto e differente rispetto a quanto autorizzato;

Piano Secondo- Sottotetto

- Al piano secondo-sottotetto nel sottotetto è stato impropriamente creato un bagno (*difformità urbanistica*);
- E' stata realizzata una porta a chiusura della scala (*difformità urbanistica e catastale*);
- Non sono state realizzate alcune partizioni interne di divisione (*difformità urbanistica*);
- L'intero piano secondo-sottotetto non è idoneo ad ospitare una camera da letto (*difformità urbanistica*).



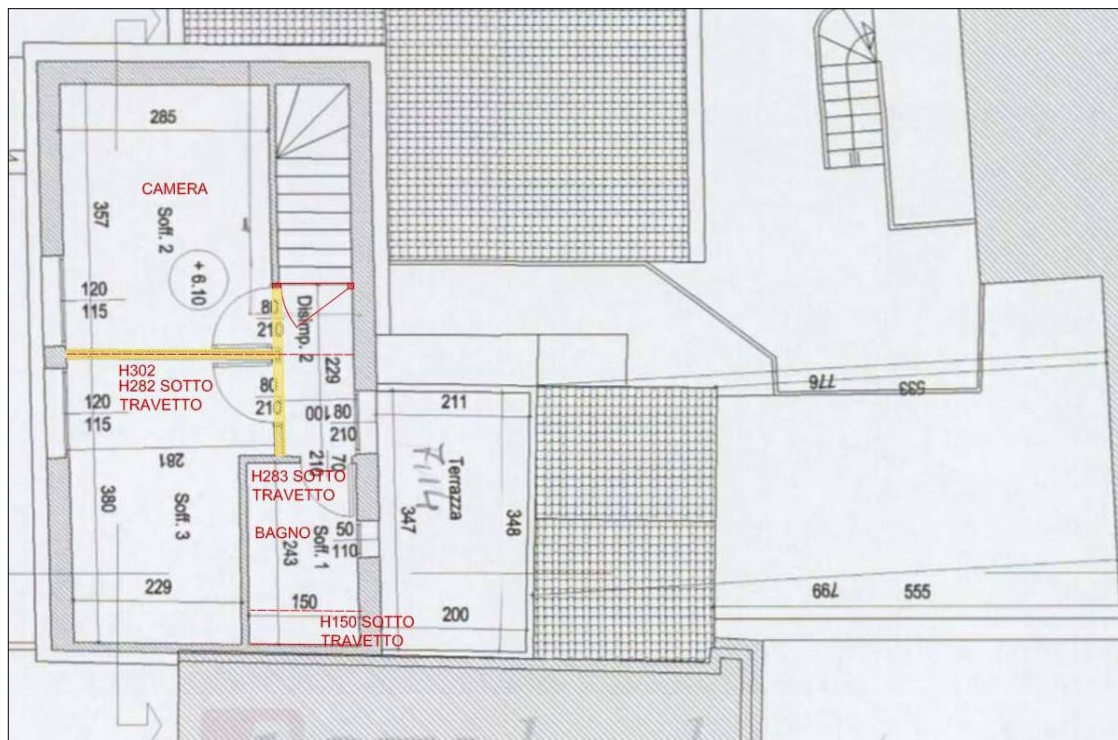
Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Primo



Estratto Planimetria Catastale – Pianta Piano Primo



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Estratto da C.E. 6388/2004 – Pianta Piano Sottotetto



In seguito al colloquio intercorso in data 19 Marzo 2024 con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova, nella persona del Dott. ██████ si è evinto che la realizzazione del lucernario in cucina si configura come un aumento di volume.

La sottoscritta scrivente ne consiglia pertanto la rimozione e lo smaltimento con il conseguente ripristino della copertura a falde come da autorizzazione edilizia.

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 21'016,00 (Euro Ventunomilasedici/00) arrotondato in € 21'000,00 (Euro Ventunomila/00) così ripartito:

- Opere murarie: demolizione e smaltimento della partizione a tamponamento del sezionale e delle tramezze realizzate nel garage per il ripristino dello stesso; chiusura della porta di comunicazione tra il garage e la scala al piano terra, realizzazione della tramezza dell'antibagno al piano primo e installazione di porta scorrevole; demolizione e smaltimento del wc al piano secondo-sottotetto, rimozione del cancello€ 6'500,00
- Smaltimento del lucernario e ripristino della copertura.....€ 10'000,00

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Sanatoria da presentare presso il Comune di Padova per la finestra al piano primo, per le tramezzature del sottotetto, per la terrazza e per le difformità di facciata.....€ 3'000,00
- Sanzioni.....€ 516,00
- Rettifica delle planimetrie catastali.....€ 1'000,00

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio, non risultano insoluti.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).
 Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Appartamento sub. 18

Piano Terra al 100%.....Mq	5,00
Piano Primo al 100% (Sup. 50,00 Mq).....Mq	50,00
Terrazza (Sup. 28,00 Mq) al 35%.....Mq	9,80
Piano Secondo-Sottotetto al 50% (Sup. 32,00 Mq altezza media < 240Cm).....Mq	16,00
Terrazza (Sup. 7,00 Mq) al 35%.....Mq	2,45
Totale.....Mq	83,25
Arrotondato a	83,00

Garage sub. 19

Piano Terra al 50% (Sup. 11,00 Mq).....Mq	5,50
Totale.....Mq	6,00

Totale Superficie Commerciale	89,00
Arrotondato a	90,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Padova zona OMI C6 - Semicentrale, Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente ad abitazioni civili in stato conservativo normale in questa zona fornisce valori che oscillano tra 1'250,00 e 1'500,00 €/Mq; per quanto riguarda abitazioni in stato conservativo ottimo, importi che oscillano tra 1'900,00 e 2'850,00 €/Mq.

Per quanto concerne i box auto i valori variano tra 1'100,00 e 1'300,00 €/Mq.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di fascia media presenta un valore medio pari a 1'511,00 €/Mq con un minimo pari a 1'244,00 €/Mq e un massimo pari a 1'778,00 €/Mq, mentre il valore relativo ad abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media della zona) spazia dai 1'173,00 €/Mq ai 1'330,00 €/Mq con una media pari a 1'252,00 €/Mq.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite di appartamenti in via Crimea si attesta invece attorno ai 1'540,00 €/Mq.

I dati forniti da Astalegale (*all.23*) relativamente a vendite giudiziali in zona limitrofa sono esigui e, relativamente a via Crimea, attestano un prezzo di aggiudicazione attorno ai 2'000,00 €/Mq.

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 1'500,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione molti dei fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

Appartamento sub. 18-19

Superficie commerciale totale	Mq	90,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'500,00
Deprezzamento del 15%		0,85
Valore di mercato di zona corretto.....	€/Mq	1'275,00
Deprezzamento del 10% per qualità.....	€/Mq	1'147,50
Totale.....	€	103'275,00
Arrotondato a.....	€	103'000,00

Si specifica infine che in fase di stima, è stato assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

J.03 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Stando all'attestato di prestazione energetica del 22.03.2014 allegato all'atto di compravendita Rep. 6316/3999 (allegato C n 4097/2599) (*all.02*) l'immobile si attesta in classe energetica F.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone che

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

degli immobili di cui al LOTTO UNICO oggetto della seguente procedura, nello stato di fatto in cui si trovano è stimato in € 103'000,00 (Euro Centotremila/00) cui vanno detratti € 21'000,00 (Euro Ventunomila/00) per il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore degli immobili di proprietà ██████████ oggetto della procedura è valutato pertanto pari a € 82'000,00 (Euro Ottantaduemila/00).

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 19 Marzo 2024



C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....