

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da

**Sistemia S.P.A**

Contro



**R.G.E. 401/2021**

**Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo**  
**Custode giudiziario** Avv. Francesca Salvador

### **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO*  
*iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776*  
*C.F. BNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280*  
*con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23*  
*telefono: 3477795478*  
*email: annabonanno1978@gmail.com*  
*email (pec): [anna.bonanno2@ingpec.eu](mailto:anna.bonanno2@ingpec.eu)*

giudice: Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato :Ing. Anna Bonanno  
Pagina 1 di 12



## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 16/05/2022
2. Mappa catastale scala 1:2000
3. Elaborato planimetrico scala 1:500
4. Planimetria Foglio 4 particella 482, sub. 11 ( appartamento)
5. Planimetria Foglio 4 particella 482, sub. 14 ( garage)
6. Visure catastali Foglio 4 particella 482 sub. 11-14
7. Documentazione fotografica
8. Concessione edilizia n.104/84 con prot. n.923;  
- Stralcio di Planimetria allegata
9. Agibilità n.104/84
10. Copia atto di Compravendita N. 91174/19360 del 21/03/2013

giudice: Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno  
Pagina 2 di 12



**PROCEDURA N. 401/2021**

**LOTTO 01**

**Appartamento in Maserà (Pd)**

**IN VIA S. BENEDETTO N. 43**

**1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A) Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e per la quota di 1/2 di [REDACTED], di **appartamento** per civile abitazione, con annesso garage, siti nel Comune di Maserà, in Via S. Benedetto n.43, distinto in catasto fabbricati al foglio 4 di mappa n.482 sub. 11 (appartamento) e al sub.14 (garage).

L'unità immobiliare, facente parte del condominio "Betulla", è dislocata al piano secondo e posta sul lato Sud - Ovest del fabbricato, ed è composta da ingresso - cucina, due camere, due bagni, per una superficie lorda complessiva di mq.80,00 circa (esclusi i poggioli), oltre un garage al piano terra avente superficie lorda rispettivamente di mq.27,00 circa.

Identificati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 4 particella 482, sub. 11, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 82,00, totale escluse aree scoperte mq. 78,00, rendita €.258,23, Via S. Benedetto, n.43, piano 2;
- Foglio 4 particella 482, sub. 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale mq. 27, Rendita: euro 69,41, Via S. Benedetto, n.43, piano S1;

In ditta a:

[REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 25/02/1982, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

giudice: Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato :Ing. Anna Bonanno  
Pagina 3 di 12



Coerenze:

L'appartamento confina a nord con appartamento di altra ditta catastale (sub.10), ad est con vano scala e appartamento di altra ditta (sub.10), ad ovest con scoperto comune;

Il garage in ditta a [REDACTED] confina a nord con scoperto comune, ad est con il garage di altra ditta (sub.15), ad ovest con garage di altra ditta (sub. 13) .

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 80,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.200,00**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 (accesso forzoso) è risultato che l'immobile è libero. (Allegato n.1)

## **4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.2.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: dall'atto di Compravendita N. 91174/19360 del Repertorio rogito Dott. Martucci Carlo del 21/03/2013, risulta la servitù di metanodotto ed altre servitù per passaggio, attraversamento, conduttore sotterranee ed aree di servizi e forniture, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Todeschini in data 24 ottobre 1984 (Rep. n. 21.995), debitamente registrato e trascritto a Padova il 13 novembre 1984 ai nn. 24541/17888.



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

Si trascrivono le risultanze del certificato ipocatastale in atti:

- Ipoteca volontaria n.9307 del 17/09/2003 favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Società Per Azioni con sede in Padova,(domicilio ipotecario eletto: Padova P.tta Turati 2) e contro [REDACTED] debitore non datore di ipoteca); per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Speranza Paolo, Notaio in Padova, in data 11/09/2003 rep. 290385/21405;

-Ipoteca volontaria n.1338 del 27/03/2013 favore: Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop per Azioni con sede in Vicenza, (domicilio ipotecario eletto: Vicenza Via Battaglione Framarin 18) e contro: [REDACTED] per Euro 270.000,00 di cui Euro 137.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Martucci Carlo, Notaio in Padova, in data 21/03/2013 rep. 91175/19361.

- Ipoteca giudiziale n.664 del 03/02/2017 a favore del Condominio Betulla con sede in Maserà di Padova (PD), (domicilio ipotecario eletto: Via San Benedetto N. 43);  
contro [REDACTED] per Euro 2.830,87 di cui Euro 2.423,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Padova, in data 10/09/2015 rep.4883/15.

- Ipoteca della riscossione n. 2205 del 04/04/2019

favore: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Torino,180 Venezia) ;



contr. [REDACTED]; per Euro 142.822,92 di cui Euro 71.411,46 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 02/04/2019 rep.2203/11919.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 850,00 circa;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.139,34;

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

##### 6.2. Precedenti proprietari:

L'immobile oggetto della seguente relazione pervenne agli esecutati con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Martucci Carlo del 21/03/2013 rep. 91174/19360, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 27/03/2013 al n. 7214 di formalità, contro [REDACTED]; Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Prospero del 21/05/1992 rep.85103, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 01/06/1992 al n.9160 di formalità.

#### 7. CLASSE ENERGETICA

Tutti gli impianti termici, come definiti dal D. Lgs. 192/2005, art. 2, comma 1, lett. l-tricies, devono essere dotati di libretto di impianto registrato nel Catasto unico Regionale CIRCE, attivo dal 2 gennaio 2015. Il nuovo attestato di prestazione energetica A.P.E. prevede l'obbligo dell'indicazione del codice catasto dell'impianto termico registrato al CIRCE. L'immobile è dotato di caldaia per l'impianto di



riscaldamento e di un impianto di raffrescamento, che durante il sopralluogo sono apparsi fatiscenti e necessitano di adeguamento alla normativa.

## **8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Maserà e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

### **8.1. Pratiche edilizie:**

- 1) C.E. n.104/84 e successiva variante del 26/02/1985
- 2) Permesso di Abitabilità N.104/84.

### **8.2. Situazione urbanistica:**

In base al vigente strumento urbanistico l'immobile ricade nella Z.T.O. B residenziale di completamento edilizio Art. 16 .

## **9. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

A seguito di istanza di accesso agli atti, la scrivente ha preso visione del fascicolo ed è emerso che:

Vista l'istanza presentata dalla ditta Morando Mario e Gastone snc per la realizzazione di un condominio costituito da nove appartamenti, sito nel Lotto Green Garden, Lotto 16, il Comune di Maserà approvava in data 26/02/1985, la Variante alla Concessione 104/84 con prot. n.923.

Il Comune di Maserà in data 04/09/86 dichiarava il Condominio abitabile N.104/84.

All'esito del sopralluogo è emerso che l'immobile è conforme agli elaborati grafici del progetto approvato.

### **9.1 Conformità catastale:**

Il raffronto, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consente di affermare che sotto il profilo catastale l'immobile è conforme ovvero che non sussistono modifiche tali da apportare variazioni al valore della rendita catastale.



### **9.2Corrispondenza dati catastali/atto:**

L'immobile oggetto della seguente relazione è identificato al **Foglio 4 particella 482 sub. 11**, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita €. 258,23, via S. Benedetto n.43, piano 2;

Garage identificato al **Foglio 4 particella 482 sub. 14**, categoria C/6, classe 1, mq.28,00, rendita €. 69,41, via S. Benedetto n.43, piano S1;

## **APPARTAMENTO**

di cui al punto A

L'unità immobiliare, facente parte del condominio "Betulla", è dislocata al piano secondo e posta sul lato Sud – Ovest del fabbricato, ed è composta da ingresso - cucina, due camere, due bagni, per una superficie lorda complessiva di mq.80,00 circa (esclusi i poggiosi), oltre un garage al piano terra avente superficie lorda rispettivamente di mq. 27,00.

### **10.DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Il bene è ubicato nel comune di Maserà.

Servizi della zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti: Autobus, tram.

#### **10. 1Descrizione dettagliata:**

L'unità abitativa, pignorata, si sviluppa al piano secondo del fabbricato facente parte del condominio denominato " Betulla".

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, due piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura a padiglione. Al piano terra vi è il garage posto sul lato Nord del fabbricato.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati.

La pavimentazione è in gres in bagno ed in cucina- soggiorno, in parquet nelle camere.

Le porte sono con struttura in legno.

giudice: Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno  
Pagina 8 di 12





Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera, con tapparelle in materiale plastico.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma.

In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Macchie di umidità sono presenti in alcuni tramezzi del soggiorno e delle camere, si evidenzia altresì che in un tramezzo divisorio tra il bagno ed una camera è presente un grosso buco dove probabilmente si era manifestata una perdita nelle tubazioni del bagno.

Ascensore: assente.

### 10.2 Consistenza:

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili o calpestabili dei singoli ambienti.

Destinazione	Superficie utile	Coeff. Omogen.	Superficie utile omog.	
<b><i>Piano primo</i></b>				
Cucina- Soggiorno	29,80	1,00	29,80	
Camera	16,00	1,00	16,00	
Camera	12,20	1,00	12,20	
Bagno	4,30	1,00	4,30	
Bagno	4,00	1,00	4,00	
Poggiolo	15,22	0,30	4,56	
<b>Totale sup. calpestabile</b>				<b>= mq. 70,86</b>

Le superfici del poggiolo e dei garage sono state omogeneizzate con i corrispettivi coefficienti.

<b><i>Garage</i></b>	27,00	0,30	8,10	<b>= mq. 8,10</b>
----------------------	-------	------	------	-------------------



Dagli sviluppi, la superficie totale lorda, approssimata per eccesso è così risultante:

Totale sup. lorda appartamento + poggioli: mq. 80,00 + mq.4,56 = mq.84,56

Totale sup. lorda garage: mq. 27,00

### 11. VALORE DI MERCATO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto " sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Maserà, ufficio tecnico di Maserà, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate ed, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

#### 11.1 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	Appartamento	84,56	€ 1.100,00	€ 93.016,00
	Garage	27,00	€ 800,00	€ 18.900,00
<b>Totale</b>				€ 111.916,00



**Valore totale di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti):**

**€. 111.916,00**

**Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 84,00**

**Valore totale di mercato: €. 112.000,00**

**(centododicimila/00 euro)**

<b>½ QUOTA DI PROPRIETA'</b>	<b>½ QUOTA DI PROPRIETA'</b>
<b>€. 56.000,00</b>	<b>€. 56.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile in relazione alle caratteristiche distributive non è divisibile.

**11. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA :**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.800,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.200,00 ( novantacinquemiladuecento/00 euro)**



Padova, 04 Ottobre 2022

IL TECNICO INCARICATO  
DOTT. ING. ANNA BONANNO

giudice: Dott.ssa M. Elburgo  
tecnico incaricato :Ing. Anna Bonanno  
Pagina 12 di 12

---

