

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Manuela Elburgo

Promossa da

Contro

Signor

Signora

Prossima Udienza: 21/02/2024

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato Tribunale al n. 2818.

via Santa Bertilla, 14 - 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it



Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali del bene	pag. 5
▪ Confini	pag. 6
▪ Ubicazione del bene nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 6
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 7
▪ Descrizione del bene allo stato attuale	pag. 7
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale del bene (punti f. - h.)	pag. 11
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 12
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 12
▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 14
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 14
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 16
INDICE degli allegati - Note	pag. 18



PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data il 26/07/2023 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; riceveva dal Custode Giudiziario copia conforme all'originale (non già allegata agli atti) del seguente Titolo di Provenienza:

Atto di Compravendita, Notaio Piergiorgio Aprico di Padova, Rep. n. 76647/9734 del 27/06/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 21/07/2003 ai nn. 32490/20504.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente perito veniva contattata mezzo email il 21/08/2023 dal dott. Enrico Poletto, in vece del Custode nominato Notaio dott. Carlo Doardo, il quale comunicava la possibilità di dare inizio alle operazioni peritali, il nominativo ed i recapiti di riferimento per concordare il sopralluogo peritale, nonché forniva copia di: atto di provenienza, libretto caldaia e prospetto spese condominiali, relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il Perito, preso contatto, si accordava per eseguire la visita/sopralluogo peritale presso l'immobile pignorato sito a **Padova (PD), Vicolo dei Servi n. 10**, angolo Via Roma, per il giorno **23 ottobre 2023** alle **ore 16.00**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del debitore esecutato signor _____ ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguendo rilievi fotografici; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 2107/2023 del 19/04/2023, notificato da Ufficiali Giudiziari di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 10/05/2023 ai nn. R.g./R.p. 16689/11878, a Favore di

Contro

(diritto di Proprietà per la quota di 1/2) e

(diritto di Proprietà per la quota di 1/2), **il bene è catastalmente individuato e descritto** come segue:

"Piena proprietà per la quota ½ ciascuno in capo a dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Padova, Vicolo dei Servi n. 10, eretto sul terreno censito al Catasto terreni del predetto Comune, fg. 102, m.n. 593 di are 2,67 E.U., e precisamente appartamento con annessa terrazza al piano secondo e cantina al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, Fg. 102, m.n. 1114 sub 10 (ex Fg. 10, m.n. 555 sub 10) – Vicolo dei Servi – P. S1-2 – Z.C. 1 – Cat. A/2 – Cl. 3 - vani 4,5 – Sup. cat. Mq. 77"

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà del suddetto immobile. Nell'Istanza di Vendita del 18/05/2023 si chiede: *"che venga disposta, a norma dell'art. 567 c.p.c., la comparizione delle parti affinché sia fissata la vendita del compendio immobiliare pignorato"*: compendio che viene descritto come nell'atto di pignoramento.

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali del bene oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **102** - Mappale **1114 sub. 10**:

Zona Cens. 1 - Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale 77 mq, Totale escluse aree scoperte 75 mq - Rendita Euro 1.045,83 - Indirizzo VICOLO DEI SERVI n. 10, Piano S1-2; unità immobiliare **derivante** tramite Variazione del 17/10/2012, prat. n. PD0276054 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 67441.1/2012) dall'immobile Sez. **F**, Fg. **10**, Mapp. **555 sub. 10**, a sua volta



derivante per Variazione del 29/05/2003, prat. n. 168608 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7511.1/2003) dagli immobili Mapp. 555, Mapp. 556 sub. 1, Mapp. 556 sub. 2, Mapp. 556 sub. 3.

Unità immobiliare attualmente intestata:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Detto immobile fa parte di un fabbricato condominiale a destinazione mista, edificato sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **102** - Mappale **1114**, Ente Urbano di 02 are, 67 ca, derivante tramite Variazione del 17/10/2012, prat. n. PD0276053 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9978.1/2012) dal Mapp. **593**, E.U. di 02 are, 67 ca, a sua volta derivante per Tipo Mappale del 21/05/2003, prat. n. 146278 (n. 8760.1/2003) dagli immobili Mapp. 593 E.U. di are 01.20, Mapp. 594 E.U. di are 00.17 e Mapp. 595 E.U. di are 01.30.

Di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui la stessa è parte, ivi comprese le seguenti particelle: 1114 sub. 1, piano T, B.C.N.C. (PORTICO) ai sub. 4-5-6-7-8-9-10-11; 1114 sub. 3, piani S1-T-1-2, B.C.N.C. (INGRESSO – VANO SCALA-ASCENSORE) ai sub. 5-7-8-9-10-11.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali del bene

Gli elementi identificativi catastali del bene riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 27/10/2023), salvo indicare che l'area sulla quale è edificato il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, viene individuata nell'Atto di pignoramento come: Catasto Terreni di Padova, fg. 102, m.n. 593 di are 2,67 E.U., mentre è attualmente censita: Catasto Terreni di Padova, fg. 102, m.n. 1114 di are 2,67 E.U.

La presente procedura colpisce:

L'Intera Piena Proprietà di un **Appartamento al piano secondo** con annessa terrazza e con pertinenziale **cantina al piano primo sotto-strada**, facenti parte del fabbricato



condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, terziaria), di tipo a blocco, denominato “*Condominio RO.SE*”, eretto sul terreno censito al C.T. di Padova (PD): Fg. 102, mapp. 1114, E.U. di are 2.67 e sito in 35122 Padova (PD), Vicolo dei Servi nn. 8-10/Via Roma n. 96 (nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà condominiale sulle parti comuni al fabbricato di cui appartamento e cantina fanno parte).

Confini

Gli immobili **confinano catastalmente:**

Catasto Terreni: Comune di **Padova (PD)**, Fg. **102 - mapp. 1114**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale di cui il bene fa parte, confina: a nord con fabbricato similare in aderenza di cui al mapp. 1115; ad est con via Roma; a sud con vicolo dei Servi; ad ovest con fabbricato similare di cui al mapp. 584 ed ancora con fabbricato similare e cavedio di cui al mapp. 1115.

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Fg. **102 - mapp. 1114 sub. 10**, costituito da: Appartamento al piano secondo, porzione nord del citato fabbricato condominiale, che confina: a nord con muro perimetrale in aderenza a fabbricato similare di cui al mapp. 1115; ad est con muro perimetrale prospettante su Via Roma; a sud con unità immobiliare analoga di cui al mapp. 1114 sub. 9 e con vano-scala/ascensore in comune; ad ovest con muro perimetrale e terrazza prospettanti su piccolo cortile condominiale; superiormente con abitazione di cui al mapp. 1114 sub. 11, altra ditta; inferiormente con unità adibita ad ufficio di cui al mapp. 1114 sub. 8, di altra proprietà;

Cantina al piano primo sotto-strada, posta al centro del fabbricato condominiale suddetto, che confina: a nord con scantinato di unità commerciale di altra ditta (mapp. 1114 sub. 4); ad est (lato d’accesso) con vano-scala/ascensore in comune; a sud con cantina di pertinenza dell’unità immobiliare mapp. 1114 sub. 9, altra ditta; ad ovest tramite muro perimetrale con terrapieno; superiormente in parte con vano-scala condominiale e con ufficio di cui al mapp. 1114 sub. 5, altra ditta.

Ubicazione del bene nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

Il fabbricato condominiale di cui il bene pignorato fa parte, denominato “*Condominio RO.SE*”, si trova a Padova (PD), in zona centro storico; occupa un lotto d’angolo all’incrocio tra Via Roma e Vicolo dei Servi, è contraddistinto da più numeri civici ovvero: n. 96 di Via Roma e nn. 8 e 10 di Vicolo dei Servi. L’edificio rappresenta uno dei blocchi



disposti a schiera che, con le loro facciate porticate, caratterizzano il lato ovest di Via Roma; corrisponde in facciata verso via Roma, a due occhi di portico. Il fabbricato in oggetto, e dunque il bene, dista pochi metri dalla chiesa di Santa Maria dei Servi, poche centinaia di metri da Palazzo Moroni, sede Municipale, e dalle piazze principali della città di Padova; in prossimità del bene sono ubicati tutti i principali servizi.

Via Roma è a percorrenza pedonale, in prossimità del bene si presenta pavimentata in cubetti di porfido disposti a coda di pavone, caratterizzata sul lato ovest da porticato pavimentato in lastre di trachite come anche per la fascia est, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici.

L'area di pertinenza del suddetto edificio condominiale (mapp. 1114) è un lotto "gotico", di forma rettangolare: il fabbricato in oggetto lo occupa quasi interamente sviluppandosi in altezza per cinque piani fuori terra ed uno interrato; del lotto rimanere scoperta una porzione ad ovest, destinata a cavedio. Il piano terra del fabbricato è caratterizzato da portico a doppia altezza, ad uso pubblico (verso est, via Roma), da un'attività commerciale (caffetteria) con vetrine ed ingresso su via Roma oltre che da un ufficio, cantine e cavedio. Un vano scala condominiale con ascensore, a servizio di tutti i piani dell'edificio (ascensore dal piano terra al quarto) è posto al centro dell'edificio stesso con accesso da Vicolo dei Servi n. 10. L'unità abitativa pignorata occupa porzione nord dello stabile, al secondo piano, ed è accessibile tramite il citato vano-scala/ascensore comune; la pertinenziale cantina al piano interrato ha anch'essa accesso, assieme ad altre due, dal vano-scala comune: è la terza partendo da sud.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il Perito ritiene opportuno considerare il bene come **Lotto Unico**.

Descrizione del bene allo stato attuale

L'**Edificio condominiale a destinazione mista** di cui gli immobili pignorati fanno parte (foto da 1 a 10) è stato costruito in data ampiamente anteriore al primo settembre 1967: risulta rappresentato già nel Catasto Napoleonico (anni 1810-1811) con un impianto sostanzialmente uguale a quello attuale; durante i primi anni 2000 è stato oggetto di ristrutturazioni e restauro che hanno portato alla sua definitiva attuale conformazione, in particolare quella interna. È costituito da un corpo di fabbrica principale a base



pressoché rettangolare sviluppantesi su cinque piani fuori terra (di cui il quinto sottotetto) ed uno interrato, coperti da tetto a due falde inclinate, altresì da due corpi di fabbrica aggettanti verso ovest di uno/due piani fuori terra, con tetto a terrazza, che delimitano il cavedio interno. I piani dell'edificio sono serviti da vano-scala/ascensore in comune. L'edificio comprende: al piano interrato: un magazzino e n. 3 cantine tra cui quella di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata; al piano terra un negozio (caffetteria), un ufficio, n. 2 cantine (oltre a portico a doppia altezza, ingresso/vano-scala/ascensore e cavedio condominiali); al piano primo n. 2 uffici; al piano secondo n. 2 abitazioni (appartamenti) tra cui l'appartamento pignorato; al piano terzo e quarto-sottotetto un'abitazione (appartamento). Il negozio al piano terra ha vetrine ed entrata dal porticato su via Roma, un ufficio al piano terra ha porta d'ingresso nel Vicolo dei Servi n. 8, mentre l'accesso a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio, ovvero all'androne/vano-scala/ascensore condominiale avviene dal portone contraddistinto dal n. civico 10 di Vicolo dei Servi.

L'edificio, tipologicamente una casa in linea padovana porticata, ha prospetti lineari con forometrie rettangolari e privi di poggiosi aggettanti, salvo esservi, dal lato opposto a via Roma, alcuni tetti piani che fungono da terrazze/lastrico solare. La facciata su via Roma è caratterizzata dal porticato a doppia altezza, ad archi sostenuti da colonne a sezione tonda con basamento e capitello.

Strutturalmente l'edificio è costituito da murature portanti in mattoni di laterizio esternamente intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro; i solai sono in legno. Il tetto, a due falde inclinate, ha manto esterno in coppi, grondaie e pluviali in lamiera metallica verniciata color antracite. Le finestre sono protette esternamente da oscuri in legno verniciati di verde, salvo le vetrine del negozio (serramenti vetrati con telaio metallico colore nero). Il cavedio interno è ad uso delle unità immobiliari del piano terra, esclusa dunque l'unità pignorata in oggetto.

L'ingresso/vano-scala/ascensore condominiale che serve, tra altre, l'unità immobiliare in oggetto, è chiuso da portone in legno con inserto in vetro smerigliato, accanto al quale si trova una placca in pietra con le buche delle lettere, i campanelli e il videocitofono; internamente è pavimentato in lastre di marmo chiaro (salvo piano interrato pavimentato in piastrelle ceramiche), ha pareti tinteggiate di colore bianco e giallo, è



cieco ma dotato di illuminazione elettrica; lungo il muro che delimita le scale vi è corrimano in ferro verniciato di bianco; le porte dell'ascensore sono rifinite in alluminio.

L'**Appartamento al piano secondo** (foto da 14 a 29) ha entrata, dal vano-scala condominiale, chiusa da portoncino blindato in legno con maniglia in ottone. L'Appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso di mq 3,20; soggiorno/pranzo/cottura di mq 21,80 con finestra e porta-finestra sul lato ovest verso una terrazza di mq 6,10; ripostiglio cieco di mq 1,90; disimpegno di mq 3,30; bagno cieco di mq 3,60; camera matrimoniale di mq 14,00 finestrata ad est (affaccio su via Roma); disbrigo, adibito ed accatastato come camera, di mq 10,00 finestrato a est verso via Roma (larghezza di questa stanza ml 1,87); bagno cieco di mq 4,50. L'**altezza interna** dell'appartamento è di **ml 3,00** (altezza indicata in scheda catastale ml 2,90).

Misure ed altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** dell'**Appartamento** al piano secondo, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità/proprietà, è di **mq 73,00**, mentre la **terrazza**, compresi parapetti, misura mq **6,50**.

L'Appartamento presenta le seguenti **finiture interne**:

- Tramezzature: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca.
- Pavimenti: in tutti i vani pavimentazione in listelli prefiniti di legno tipo rovere, battiscopa stesso legno; le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad altezza ml 2,40 con piastrelle ceramiche quadrate 10x10 cm di colore bianco; la terrazza è pavimentata in piastrelle ceramiche colore grigio chiaro, possiede su due lati parapetto in ferro ad elementi verticali verniciati in color antracite.
- Serramenti interni (porte): in legno colore naturale, con maniglie color oro, apertura ad anta.
- Serramenti esterni (finestre, porta/finestra): apribili ad anta, con telaio in legno colore naturale e vetro-camera, maniglie color oro; le finestre sono protette esternamente da oscuri in legno verniciato di verde.
- Soglie e davanzali: in marmo chiaro.



L'Appartamento è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, prese e pulsanti in plastica bianca; campanello e video-citofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è installata, in terrazza, dal 13/09/2021, una caldaia autonoma a combustione e a gas naturale, marca "RIELLO", modello "RESIDENCE 25 KIS". I terminali corpi scaldanti, con acqua quale fluido termovettore (termosifoni), sono in metallo verniciato di color panna ad elementi verticali, che, nelle stanze finestrate, sono alloggiati in nicchie a muro sotto le finestre stesse; l'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana colore bianco (in uno c'è doccia nell'altro vasca da bagno, presente attacco per lavatrice nel ripostiglio). In soggiorno e nel disimpegno sono presenti condizionatori tipo split, con motore esterno installato in terrazza, marca "DAIKIN" con inverter.

La **Cantina al piano interrato** (foto 11, 12 e 13), la terza da sud, ha accesso dal vano-scala comune. Ha pianta a forma di "L", misura internamente mq 4,62, ha porta metallica REI d'ingresso, è priva di finestre, la muratura nord presenta una nicchia arcuata. La sua **altezza interna** è di **ml 2,20**. Ha pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco, come anche il soffitto, pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore chiaro; è dotata di impianto di illuminazione elettrica. In particolare sulla muratura ovest verso terrapieno, ma anche su quella nord, sono presenti efflorescenze dovute ad infiltrazione d'umidità. Anche le sopra indicate misure ed altezza della cantina sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** della **Cantina** al piano interrato, conteggiato per intero lo spessore delle murature verso terrapieno e verso vano-scala, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità similari, è di **mq 6,50**.

Appartamento e cantina oggetto della presente procedura, e in generale il fabbricato di cui fanno parte, si presentano in uno stato di conservazione/manutenzione buono (salvo le suddette efflorescenze in cantina); finiture interne e parti a vista degli impianti sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di ristrutturazione/restauro operate intorno al 2003 (eccezione la caldaia sostituita nel 2021).



Regolarità edilizio/urbanistica e catastale del bene (punti f. - h.)

Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta al Settore Edilizia Privata del Comune di Padova, la scrivente ha potuto riscontrare che il fabbricato a destinazione mista (residenziale/commerciale/terziaria), condominio "RO.SE", di cui il bene in oggetto fa parte, è stato oggetto di ristrutturazione e restauro nella prima metà anni 2000, in virtù dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 959/01 rilasciata dal Comune di Padova il **17/07/2001** alla ditta proprietaria al tempo (società _____), per lavori di "*ristrutturazione residenziale e commerciale*"; Concessione seguita da:

D.I.A. di Variante in corso d'opera (alla C.E. 959/01 del 17.07.01) **n. 5502/01** del **10/10/2001** per "*modeste variazioni interne*", presentata dalla ditta proprietaria al tempo;

D.I.A. di Variante in corso d'opera **n. 3816/02** dell'**11/07/2002** per variazioni interne e parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale, presentata dalla ditta proprietaria al tempo;

D.I.A. di Variante in corso d'opera **n. 4427/03** del **06/08/2003** per alcune variazioni interne, presentata dalla ditta proprietaria al tempo. Questa D.I.A. risulta essere l'ultimo stato autorizzativo relativo all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito delle suddette pratiche edilizie veniva presentata (dalla ditta proprietaria al tempo) **Domanda di Agibilità n. 5899/2003** del **31/10/2003** per la quale risulta formatosi **silenzio-assenso**.

L'unità immobiliare pignorata veniva dichiarata al **Catasto Fabbricati** con scheda planimetrica presentata il **29/05/2003** (prot. n. 000168608), che risulta essere l'ultima in atti del Catasto.

Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente riscontra che:

Lo stato attuale dell'Appartamento al piano secondo, con cantina al piano interrato, è conforme allo stato edilizio autorizzato.

La planimetria catastale necessita di aggiornamento poiché una stanza dell'appartamento, concessionata urbanisticamente come "disbrigo", è stata accatastata (e viene utilizzata) come camera da letto; inoltre l'altezza licenziata è di ml 3,00, quella dichiarata al catasto è di ml 2,90. Detto aggiornamento catastale consisterà nella



presentazione, a cura di un tecnico abilitato, una pratica docfa, tramite la quale sarà inoltre da scorporare la cantina dall'appartamento, in separata scheda; per ciascuna scheda gli oneri catastali ammontano ad € 50,00.

Stato di possesso, occupazione (punto c.) , regime patrimoniale (punto d.)

La Piena Intera Proprietà della descritta unità immobiliare sita in Padova, è pervenuta agli esecutati, coniugi signor _____, nella quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, tramite:

Atto di Compravendita, Notaio PIERGIORGIO APRICO di Padova, Rep. n. 76647/9734 del 27/06/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 21/07/2003 ai nn. R.g./R.p. 32490/20504, da potere della società _____ (beni al tempo censiti al Catasto Fabbricati di Padova: Sez. F, Fg. 10, mapp. 555 sub. 10).

Con l'Atto "*vengono inoltre compravendute in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'artt. 1117 e segg. C.C., ivi comprese le seguenti particelle:*

555 sub. 1 P.T. – Via Roma – B.C.N.C. (portico) ai sub. 4-5-6-7-8-9-10-11;

555 sub. 3 P.S1-T-1-2 – Vicolo dei Servi – B.C.N.C. (ingresso-vano scale, ascensore) ai sub. 5-7-8-9-10-11".

Nell'Atto il signor _____

_____ intervengono quali *coniugi in regime di separazione dei beni.*

L'unità immobiliare pignorata è abitata dagli esecutati unitamente ai loro due figli; non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo gli "oneri" di natura condominiale e le formalità elencati più avanti.

Dal punto di vista urbanistico, in base al **C.D.U.** richiesto dal perito il 30/10/2023, rilasciato dal Comune di Padova con **n. prat. 0489781**, che si allega e al quale si rimanda,



la scrivente evidenzia che l'area su cui sorge il fabbricato condominiale di cui il bene pignorato fa parte: **C.T., Comune di Padova (PD), Foglio 102, mapp. 1114,**

in base al vigente P.I. risulta:

“•ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE;

•RICOMPRESA NEL CENTRO STORICO;

•RICOMPRESA NEL SITO UNESCO 'I CICLI AFFRESCATI DEL SECOLO XIV DI PADOVA' (URBS PICTA) BUFFER ZONE;

•PARZIALMENTE RICOMPRESA IN AMBITI CENTRALI;

•PARTE UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE "D" MODALITA' DI TIPO D RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE;

•PARTE UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE "D" MODALITA' DI TIPO D RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DESTINAZIONE MISTA A RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE; SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E SERVIZI RELIGIOSI.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 C. 18-19, 15 C. 5 15, 15 C. 11, 15 C. 4-5, C. 4-6 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente”;

in base al P.A.T. approvato risulta interessata da:

•VINCOLO SUI BENI CULTURALI (D.LGS. 42/2004, ARTT.10 E 12);

•CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. ART.26 A N.T., P.T.R.C. ART.24 N.T.);

•CENTRI ABITATI;

•CENTRO STORICO;

•COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;

•ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 10.4, 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

Inoltre: l'area risulta interessata da vincolo diretto ex 42/2004 Art. 10; con denominazione COMPLESSO DI SANTA MARIA DEI SERVI”.



Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

Il bene fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio RO.SE": è, dunque, interessato da spese condominiali annuali. Detto condominio è attualmente amministrato dalla società VEGA IMMOBILIARE s.a.s. di Padova, Corso Milano n. 81, che, relativamente al bene pignorato, forniva alla sottoscritta le seguenti informazioni sulle spese condominiali:

le spese condominiali ordinarie preventivate per il corrente esercizio 2023 (che va dall'01/01/2023 al 31/12/2023) ammontano ad € 1.040,53/anno;

alla data odierna le spese condominiali risultano tutte saldate, non sussistono spese condominiali non pagate;

non vi sono spese straordinarie deliberate, ne spese straordinarie pregresse non saldate.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 09/11/2023**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 32491/7515 del 21/07/2003 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio APRICO PIERGIORGIO di Padova, Rep. n. 76648/9735 del 27/06/2003, a Favore di

per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1, Contro

per il diritto di Piena Proprietà

per la quota di 1/2 e Contro

per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2,

per somma capitale di € 200.000,00 e somma Totale di € 400.000,00, durata 25 anni;

grava su: C.F. di Padova, Sez. F, Fg. 10, Mapp. 555 sub. 10, ovvero l'unità

immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. A margine di detta

Iscrizione sono indicati i seguenti documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 5274 del 30/06/2004 (EROGAZIONE A SALDO);

- **Iscrizione n. 3393** del 09/06/2023, ovvero:



ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 21367/3393 del **09/06/2023** di **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio APRICO PIERGIORGIO di Padova, Rep. n. 76648/9735 del 27/06/2003 (Capitale € 200.000,00, Totale € 400.000,00), a Favore di Contro
grava su: C.F. di Padova, Sez. F, Fg. 10, Mapp. 555 sub. 10, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 11385/2638** del **18/03/2008** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio SILVA MARCO di Rubano (PD), Rep. n. 19331/6715 del 12/03/2008, a Favore di
per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1, Contro

per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, per somma capitale di € 70.000,00 e somma Totale di € 140.000,00; grava su: C.F. di Padova, Sez. F, Fg. 10, Mapp. 555 sub. 10, ovvero l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 43389/8657** del **21/10/2022** di **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione, Rep. n. 4557/7722 del 20/10/2022, a Favore di

per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2, Contro
per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, per somma capitale di € 56.576,77 e somma Totale di € 113.153,54; grava su: C.F. di Padova, Fg. 102, Mapp. 1114 sub. 10, ovvero l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 16689/11878 del **10/05/2023** di **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI di Padova con Rep. n. 2107/2023 del 19/04/2023, a Favore di



per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1, Contro

per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2; grava su: C.F. di Padova, Fg. 102, Mapp. 1114 sub. 10, ovvero l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice specifica qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Appartamento piano secondo:	mq	73,00 x 1,00 =	mq	73,00 +
terrazza	mq	6,50 x 0,25 =	mq	1,62 +
Cantina piano interrato:	mq	6,50 x 0,30 =	mq	1,95 =
Totale:			<u>mq</u>	<u>76,57 +</u>
Incidenza parti comuni (2% del Totale):	mq	76,57 x 0,02 =	mq	1,53 =
TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)			mq	78,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2023 che indica valori in Padova (PD) per abitazioni (in stato conservativo "normale" e "ottimo"), nella zona "B1 - Centrale/ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nella stessa zona (centrale) di Padova, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:



- zona di ubicazione, - posizione rispetto all'edificio di cui fa parte, - superficie commerciale, - epoca di costruzione (e ristrutturazione), - dimensioni e composizione architettonica, - strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 3.000,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE di appartamento al piano secondo + cantina al piano interrato, in contesto condominiale: Mq Commerciali 78,00 x € 3.000,00/mq = € 234.000,00

Valore Totale che, per il modesto vizio (efflorescenze) dovuto ad umidità sulle pareti della cantina al piano interrato, reputa consono arrotondare a: Valore Totale: € 233.000,00

Valore Totale al quale, per la regolarizzazione della scheda catastale (disbrigo e altezza), comprese spese professionali ed oneri per legge, ritiene di apportare una riduzione dell'1%, ottenendo: € 233.000,00 - 1% = Valore TOTALE € 230.670,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:

Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di n. 1 Appartamento al piano secondo + n. 1 Cantina al piano interrato, in contesto condominiale = **Valore del Lotto Unico:**

€ 230.670,00 – 15% = € 196.069,50 arrotondabili ad **€ 196.000,00**
(euro centonavantaseimila/00)

Valore che si intende per l'unità immobiliare di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Appartamento pignorato non possiede Attestato di Prestazione Energetica; il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile stesso, conducono verosimilmente ad una bassa efficienza energetica.

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 30 novembre 2023

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli



INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 29 foto;
 - doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, notaio PIERGIORGIO APRICO, Rep. n. 76647 del 27/06/2003;
 - doc. 2 Catastale estratta il 23/08/2023 e il 27/10/2023: n. 1 estratto mappa, n. 3 visure, n. 1 elenco sub., n. 1 elaborato planimetrico, n. 1 scheda catastale;
 - doc. 3 Edilizio-amministrativa: C.E. n. 959/01 del 17/07/2001; D.I.A. n. 5502/01; D.I.A. n. 3816/02; D.I.A. n. 4427/03 con stralcio tav. grafica; Domanda Abitabilità n. 5899/03 del 31/10/2003.
 - doc. 4 Urbanistica: C.D.U. prat. n. 0489781;
 - doc. 5 Ipotecaria: n. 3 Ispezioni del 09/11/2023 + n. 1 nota di Iscrizione;
 - doc. 6 spese condominiali, riparto preventivo rate esercizio ordinario 2023;
- Altri allegati: ricevute consegna PEC con perizia inviata ai legali dei debitori.

Selvazzano Dentro, lì 30 novembre 2023

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC altresì inviata in copia ai legali dei debitori a mezzo PEC; viene inoltre depositato, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo del Lotto Unico; verrà depositata l'Istanza di Liquidazione CTU.

