

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 251/2023 G.E. dott. G. Amenduni

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN PADOVA – VIA ZAIS 6

APPARTAMENTO

PROPRIETA' PER 1/1

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8 , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

oooooo

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

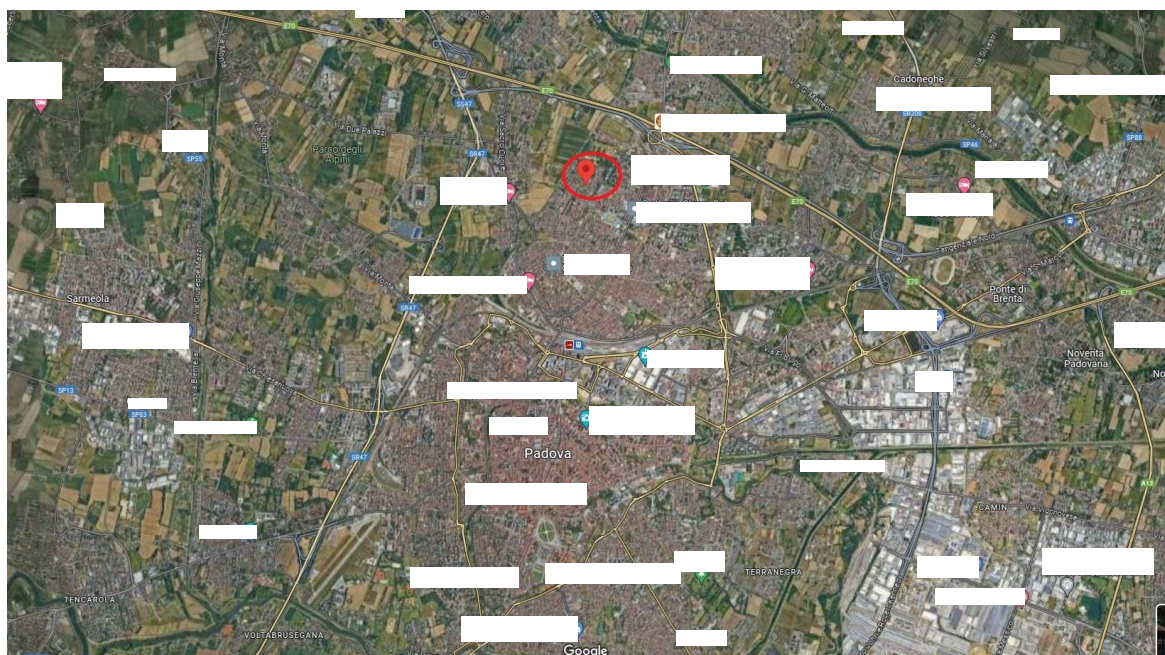
“Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati, SEZ: A – FOGLIO 28 (ex FOGLIO A/13) – Mapp. n. 116, sub 7 (ex mapp. n. 885, sub 7), Via Zais Giuseppe n. 6, piano T., cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 464,81.

DESCRIZIONE DEI BENI

In data 19 gennaio 2024 si eseguiva accesso presso gli immobili della procedura .



Trattasi di un appartamento al piano terra sottostrada e quota proporzionale sulle parti comuni, facenti parte del complesso "Condominio Zais", in Padova, via Zais, 6, zona residenziale periferica a nord della città.



L'ingresso carrabile e pedonale al complesso avviene dalla via Pubblica.

La costruzione dell'intero fabbricato risale agli inizi degli anni 1960 -

L'appartamento, in origine destinato a garage e in seguito condonato come appartamento, si compone di:

ingresso, cucina, pranzo, wc , due camere . L'altezza è mt. 2,40.

Le finiture sono :

pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica/gres, bagno pavimentate e rivestito in ceramica completo di accessori.

Serramenti in pvc , porte legno tamburato, portoncino ingresso in legno.



E' dotato dei seguenti impianti:

elettrico autonomo, idrico e riscaldamento centralizzato. Elementi radianti in ferro con termovalvole.

Il tutto sostanzialmente in cattive condizioni di manutenzione .

Si segnala che in caso di forti piogge, l'unità è soggetta ad allagamento in quanto posta a quota inferiore al piano di campagna di circa 50 cm.

Di seguito il report fotografico:









a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini : (doc. 1)

Comune di PADOVA - PD

catasto fabbricati

foglio 28

- **part. 116 sub 7** , zona cens. 2, cat. A/3 classe 2, cons. 5 vani, sup catastale mq 72,00 , escluse aree scoperte mq 72,00 , rendita € 464,81. Via Giuseppe Zais piano T.

Intestazione catastale

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

L'area su cui insiste l'intero fabbricato è censita al CT del medesimo comune, al foglio 28, part. 116 di are 6.50.

Confini:

Tre lati vuoto su scoperto comune, est terzi.

b - Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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.

Gli elementi identificativi indicati in pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. Nell'istanza di vendita si chiede la vendita dei beni immobili pignorati.



c. lo 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 relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi in assenza di titolo opponibile. La vendita è proposta in unico lotto.

Provenienza:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott. Fatigati Diomede, Notaio in Padova, del
11/05/2006 rep.53449/17411, trascritto presso l'A-
genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immo-
biliare di Padova il 09/06/2006 al n. 17394 di for-
malità; <u>favore:</u>
per i diritti di 1/2
di piena proprietà,
per i diritti di 1/2
di piena proprietà ; <u>contro:</u>
per l'intera piena pro-
prietà.



- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott. Camporese Loris, Notaio in Este, del
05/07/1993 rep.9474, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Ancona il 09/07/1993 al n. 11920 di formalità;
<u>favore:</u>
per l'intera piena proprietà; <u>contro:</u>
per l'intera piena proprietà.

d. il regime patrimoniale tra 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;

Il regime patrimoniale degli esecutati all'atto della compravendita era di comunione legale (doc. 2).

Al momento del pignoramento il regime patrimoniale risulta invariato.

Non risultano trascritti vincoli di natura condominiale.

e. l'esistenza di formalità 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;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e ispezione successiva :

- <u>Ipoteca volontaria n. 8115 del 09/06/2006 favo-</u>
<u>re:</u>
<u>e contro:</u>
per Euro
270.000,00 di cui Euro 135.000,00 per capitale, de-
rivante da concessione a garanzia di mutuo fondia-
rio; durata 25 anni, come da atto notarile pubbli-
co a rogito Fatigati Diomede, Notaio in Padova, in
data 11/05/2006 rep.53450/17412.
- <u>Pignoramento Immobiliare n. 23322 del 06/09/2023</u>
<u>favore:</u>
<u>contro:</u>
<u>Pubblico Ufficiale:</u>
UfficiALE Giudiziario Tribunale di Padova, in data
01/08/2023 rep.4270.

Successive: nessuna (doc. 3)



f. 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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Padova, sulla base dell'unica documentazione reperita dall'utc, risulta che i fabbricati sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi (doc. 4):

- condono edilizio prot. 50737 del 08/11/1985
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3547 del 11/12/1992 ex art. 31 Lg. 47/85.

L'unità è conforme a quanto autorizzato.

g. 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;

Non risultano diritti di comproprietà sui beni oggetto della procedura ad eccezione delle parti comuni .

h. 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;

Il bene non necessita di sanatorie.



i) 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;

Con mail del 10/01/2024 l'amministratore Lorenzo Scarso inviava il bilancio gestione 2023-2024 approvati in assemblee e la comunicazione relativa alle spese condominiali non pagate, pari a € 1.082,00 per l'anno 2023.

Spese fisse di gestione € 1.000,00 circa /anno

- millesimi proprietà 92/1000. (doc. 5)

1. il 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 insolite

Calcolo delle superfici:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Calcolo della superficie commerciale debitamente ragguagliata:

appartamento mq 72,00 x coeff. 100% = mq 72,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 72,00 circa,



Per la valutazione dell'immobile *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione periferica e a nord della città, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'altezza di mt 2,40, consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudenziale di beni simili € 600,00 /mq

Pertanto mq 72,00 x € 600,00/mq = € 43.200,00

A detto valore vanno detratti:

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi :

€ 43.200,00 – 15% = € 36.720,00

spese condominiali insolute € 1.082,00

LOTTO UNICO: VALORE COMPLESSIVO € 36.000,00 arr.

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai creditori costituiti e a mezzo Raccomandata 1 agli esecutati al domicilio eletto presso la Casa Comunale di Padova.

Si allegano le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 23 gennaio 2024



L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. visure catastali estratto di mappa e planimetrie catastali
2. copia nota atto provenienza
3. ispezione ipotecaria aggiornata
4. documentazione edilizia
5. doc. condominio

