

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n. 1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 465/2019

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

14.10.2020, h. 9:50

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



STUDIO TECNICO
POLIGNANO

PDF Eraser Free
pagina intenzionalmente bianca



PDF Eraser Free

Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	22
5. Formalità pregiudizievoli	22
6. Regolarità edilizia	24
7. Valutazione	26
PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....	43

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



STUDIO TECNICO
POLIGNANO

PDF Eraser Free
pagina intenzionalmente bianca

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 04.03.2020, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it

5

In data 11.05.2020 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato di perizia è stato inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio viene effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto è stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto ha prestato giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali ed ha proceduto alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

1. Idoneità della documentazione

QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con l'Avv. Maria Dalla Serra, contro la società

L'esecuzione immobiliare interessa quindici unità immobiliari, costituite da sei appartamenti, otto autorimesse ed un posto auto, site in Comune di Albignasego (PD), in Via Torino, all'altezza del civico 5, che saranno suddivise in n. 8 LOTTI distinti.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Atto di precetto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, notificato, mediante raccomandata A.R., a _____ srl il 01.10.2019 per compiuta giacenza;
- II. Istanza di vendita del 16.12.2019 nell'interesse di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con l'Avv. Maria Dalla Serra, nei confronti della parte esecutata;
- III. Atto di pignoramento immobiliare notificato alla parte esecutata in data 03.12.2019 mediante raccomandata A.R. e depositato in pari data, gravante sui beni identificati al Comune di Albignasego, Catasto Fabbricati foglio 6 mappale 1281 subb. 33-37-38-45-46-47-48-52-15-14-17-19-20-8-24;
- IV. Nota di trascrizione in forza di atto Ufficiali Giudiziari di Padova rep.n. 5954/2019 del 03.12.2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11.12.2019 ai nn. 49269 RG e 31523 RP, presentazione n. 12;
- V. Verbale di primo accesso del 27.04.2020 depositato in pari data dal Custode Giudiziale Dott. Paolo Parolin, con allegati i contratti di locazione di tutte le unità immobiliari;
- VI. Relazione ventennale notarile a firma del Notaio Gigino Rollo di Novoli del 16.01.2020 (priva di visure catastali) da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia che sono intestate alla parte esecutata per l'intera proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero; nella relazione viene rilevata la

carenza della continuità delle trascrizioni e l'inesistenza di uno dei beni indicati nel pignoramento
- mero errore di trascrizione;

- VII. Nota per trascrizione relativa all'accettazione di eredità in morte di _____ da parte di _____ in forza dell'atto a ministero del Notaio Gabriele Corciulo rep. 50849 del 01.07.2002 e trascritta ai nn. 1146 RG 824 RP del 13.01.2020 depositata in data 12.02.2020 al fine di ripristinare la continuità nelle trascrizioni;
- VIII. Nota per trascrizione relativa all'accettazione di eredità in morte di _____ da parte di _____

7

_____ in forza dell'atto a ministero del Notaio Gabriele Corciulo rep. 50849 del 01.07.2002 e trascritta ai nn. 1147 RG 825 RP del 13.01.2020 depositata in data 12.02.2020 al fine di ripristinare la continuità nelle trascrizioni;

- IX. Nota di trascrizione in forza di atto Ufficiali Giudiziari di Padova rep.n. 5954/2019 del 03.12.2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26.05.2020 ai nn. 15487 RG e 9915 RP, presentazione n. 5.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a richiederla al Notaio Gabriele Corciulo di Padova, Rep.n. 50849 del 01.07.2002, documento che si allega.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il dott. Paolo Parolin, nominato ed incaricato alla custodia degli immobili pignorati dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 04.03.2020, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali avvertendo MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - creditore procedente - tramite l'Avv. Maria Dalla Serra, e la parte eseguita.

Il primo accesso, fissato inizialmente per il giorno 16.04.2020, stante l'emergenza sanitaria COVID-19, si svolgeva solamente alla presenza del Custode e della parte eseguita, in persona del legale rappresentante pro tempore

Il sopralluogo, fissato invece per il giorno 01.07.2020, si svolgeva regolarmente alla presenza del Custode Giudiziale, della parte esecutata e del sottoscritto CTU - il quale durante la permanenza effettuava le consuete operazioni di rilievo.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *la 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;*
- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono più unità immobiliari, catastalmente censite come abitazioni civili ed autorimesse, ubicate in Comune di Albignasego (PD), in Via Torino n. 5. La zona è prettamente residenziale, ubicata in un contesto tranquillo ma centrale, a meno di un chilometro dai principali servizi, quali farmacia, ufficio postale, sede comunale, luoghi di culto, scuole, supermercati e molte altre attività commerciali.

Le diverse unità immobiliari sono inserite in due distinti complessi condominiali sviluppati su tre livelli fuori terra e dotati di autorimesse comuni al piano interrato, l'intero complesso è denominato "Corte San Lorenzo".

Il complesso edilizio posto più ad est è riconducibile per materiali utilizzati ed anagrafica certa, ai primi anni duemila. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione degli immobili. Nel corso degli anni poche sono state le opere di manutenzione ordinaria necessarie in quanto le unità immobiliari risultano ancora in buono stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono a platea in calcestruzzo come le strutture in elevazione in telaio dello stesso materiale, i solai piani invece sono in laterocemento, mentre la copertura è a doppia falda costituita da tegole.

Il complesso edilizio posto più ad ovest è invece riconducibile, per tipologia edilizia, ai primi anni del novecento, e contestualmente all'edificazione del precedente nei primi anni duemila, è stato completamente ristrutturato e riadattato alla nuova edilizia. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di riammodernamento degli immobili. Nel corso degli anni

PDF Eraser Free

alcune modeste opere di manutenzione ordinaria e straordinaria hanno interessato l'immobile ed attualmente le unità risultano in buono stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono a platea in calcestruzzo come le strutture in elevazione in telaio dello stesso materiale, i solai piani invece presentano travatura in legno, mentre la copertura è a doppia falda costituita da tegole.

Per praticità si sono creati nove lotti - mediante assegnazione a ciascun appartamento della relativa autorimessa di pertinenza così come indicata in sede di amministrazione condominiale - necessari a descrivere e valutare le singole unità.

LOTTO 1

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 24, cat. A/2 cl. 2 vani 5,5, superficie catastale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 110, rendita euro 582,31;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 37, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 22, rendita euro 58,88;

Beni immobili in capo a _____ con sede in _____ c.f. _____
per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di appartamento, dotato di autorimessa al piano interrato, ubicato ai piani primo e secondo del complesso sviluppato più ad est, via Torino civ. 5.

L'unità è caratterizzata al piano primo da un ampio locale con poggiolo, provvisto di servizio igienico finestrato e ripostiglio sottoscala, mentre al secondo livello sono presenti tre vani sottotetto con un'altezza media di metri 2,50 circa.

A completamento dell'unità è presente l'autorimessa, facilmente raggiungibile mediante il vano scale condominiale.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è di sicurezza. Le pavimentazioni presenti sono parte in parquet in legno e parte in monocottura.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo ed inoltre è presente il videocitofono. Il condominio dispone di ascensore funzionante.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si evidenzia come il locatario non abbia permesso allo scrivente di effettuare - e quindi produrre - alcun corredo fotografico all'interno dei locali opponendosi in maniera categorica, pertanto per il LOTTO 1 non sarà disponibile la documentazione fotografica che solitamente completa l'elaborato; in ogni caso le finiture e lo stato d'uso dell'unità sono le medesime delle unità che verranno descritte in seguito. Qual ora l'ill.mo sig. G.E. ritenesse indispensabile documentare fotograficamente lo stato dell'unità immobiliare, il sottoscritto dovrà effettuare un nuovo sopralluogo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal si in base al contratto di locazione sottoscritto il 03.01.2013 e registrato a Padova 2 in data 09.01.2013 al n. 140 serie 3.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 7'560,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 630,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 7,00 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 100, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 700,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 630,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento al piano primo: sub. 62, sub. 4 e sub. 23;
- Dell'appartamento al piano secondo: sub. 62, sub. 32 e sub. 23;
- Dell'autorimessa: sub. 38, sub. 60 e sub. 36.



PDF Eraser Free

LOTTO 2

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 19, cat. A/2 cl. 2 vani 5,5, superficie catastale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 86, rendita euro 582,31;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 38, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 30, rendita euro 80,57;

11

Beni immobili in capo a _____ con sede in _____ c.f. _____ per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di appartamento con scoperto privato, dotato di autorimessa al piano interrato, ubicato al piano terra del complesso sviluppato più ad est, via Torino civ. 5.

L'unità è caratterizzata da un luminoso soggiorno con angolo cottura, provvisto di ampia corte esclusiva in parte pavimentata, un disimpegno, due servizi igienici, di cui uno finestrato, e due camere da letto, di cui una dotata di poggiolo.

A completamento dell'unità è presente l'autorimessa, raggiungibile mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato. Tutte le pavimentazioni presenti sono in parquet in legno, ad eccezione dei servizi igienici che presentano monocottura.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo. Il condominio dispone di ascensore.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal sig. _____ e dalla sig.ra _____, in base al contratto di locazione sottoscritto il 21.06.2018.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 7'440,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 620,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 7,00 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 120, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 800,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 620,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento: sub. 60, sub. 20, sub. 4 e sub. 18;
- Dell'autorimessa: sub. 39, sub. 60 e sub. 37.

LOTTO 3

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 17, cat. A/2 cl. 2 vani 5,5, superficie catastale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita euro 582,31;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 45, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 31, rendita euro 83,67;

Beni immobili in capo a _____ con sede in _____ c.f.

_____, per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di appartamento con scoperto privato, dotato di autorimessa al piano interrato, ubicato al piano terra del complesso sviluppato più ad est, via Torino civ. 5.

L'unità è caratterizzata da un luminoso soggiorno con angolo cottura, provvisto di ampia corte esclusiva in parte pavimentata, un disimpegno, due servizi igienici, di cui uno finestrato, e due camere da letto, dotate di poggiolo.

A completamento dell'unità è presente l'autorimessa, raggiungibile mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è di blindato. Tutte le pavimentazioni presenti sono in monocottura, ad eccezione delle camere che presentano PVC simil legno.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo ed è presente inoltre l'impianto di condizionamento, con uno split ubicato in reparto notte. Il condominio dispone di ascensore.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal sig.

_____ in base al contratto di locazione sottoscritto il 20.09.2011 e registrato a Padova 1 in data 27.09.2011 al n. 12038 serie 3.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 8'400,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 700,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 7,00 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 120, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 800,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 700,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento: sub. 18, sub. 4, sub. 22, sub. 2 e sub. 16;
- Dell'autorimessa: sub. 46, sub. 60 e sub. 44.



PDF Eraser Free

LOTTO 4

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 20, cat. A/2 cl. 2 vani 5,5, superficie catastale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita euro 582,31;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 52, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 21, rendita euro 58,88;

Beni immobili in capo a _____ srl con sede in _____ c.f. _____, per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di appartamento, dotato di autorimessa al piano interrato, ubicato al piano terra del complesso sviluppato più ad est, via Torino civ. 5.

L'unità è caratterizzata da un luminoso soggiorno con angolo cottura, provvisto di ripostiglio e poggiatesta, un disimpegno, un servizio igienico finestrato e due camere da letto, dotate di poggiatesta.

A completamento dell'unità è presente l'autorimessa, raggiungibile mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato. Tutte le pavimentazioni presenti sono in monocottura, ad eccezione delle camere che presentano parquet in legno.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo ed è presente inoltre il videocitofono. Il condominio dispone di ascensore.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal sig.

e dalla sig.ra _____, in base al contratto di locazione sottoscritto il 21.06.2016.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 7'200,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 600,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD),

valore che si attesta mediamente in euro 7,00 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 100, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 700,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 600,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento: sub. 19, sub. 60, sub. 58 e sub. 4;
- Dell'autorimessa: sub. 60, sub. 53 e sub. 51.

LOTTO 5

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 14, cat. A/2 cl. 2 vani 8,5, superficie catastale mq. 158, totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita euro 899,93;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 47, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 21, rendita euro 58,88;

Beni immobili in capo a _____ srl con sede in _____, c.f. _____, per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di casa a schiera con scoperto esclusivo, dotato di autorimessa al piano interrato, sviluppata su quattro livelli, di cui uno sotto strada, ed inserita nel complesso sviluppato più ad ovest, via Torino civ. 5, avente ingresso da via Roncon.

L'ingresso all'unità avviene mediante uno scoperto privato, l'abitazione è caratterizzata al piano terra da un vano pranzo-cottura, un soggiorno con accesso ad un secondo giardino ed un servizio igienico finestrato; al primo piano sono presenti un disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico finestrato. E' inoltre presente una botola per raggiungere il sottotetto, che planimetricamente appare suddiviso in tre locali al quale non è stato possibile accedere per la mancanza fisica della scala, il

conduttore riferisce come i locali siano allo stato grezzo. Infine al piano interrato è presente la taverna, dotata di finestra a bocca di lupo ed accesso all'autorimessa, quest'ultima è raggiungibile anche mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano scuri in legno; le porte interne sono in legno. Tutte le pavimentazioni presenti sono in monocottura, ad eccezione delle camere che presentano parquet in legno.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo ed è presente inoltre l'impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal sig. in base al contratto di locazione sottoscritto il 18.02.2015.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 8'400,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 700,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 6,50 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 140, considerando le condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 900,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 700,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento al piano terra: sub. 15, sub. 2, sub. 59 e sub. 6;
- Dell'appartamento al piano primo: sub. 15 e sub. 59;
- Dell'appartamento al piano secondo: sub. 59;
- Dell'appartamento al piano interrato: sub. 15 e sub. 47;
- Dell'autorimessa: sub. 60, sub. 48, sub. 14 e sub. 15.



PDF Eraser Free

LOTTO 6

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 15, cat. A/2 cl. 2 vani 8,5, superficie catastale mq. 152, totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 899,93;
- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 33, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35, rendita euro 99,16;

Beni immobili in capo a _____ con sede in _____ c.f. _____

_____ per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di casa a schiera con scoperto esclusivo, dotato di autorimessa al piano interrato, sviluppata su tre livelli, di cui uno sotto strada, ed inserita nel complesso sviluppato più ad ovest, via Torino civ. 5, avente ingresso da via Roncon.

L'ingresso all'unità avviene mediante uno scoperto privato. L'abitazione è caratterizzata al piano terra da un soggiorno, una cucina, un ampio servizio igienico finestrato ed un ulteriore vano, attualmente adibito a ripostiglio.

Al primo piano sono presenti due camere da letto, un servizio igienico finestrato ed un ampio vano sottotetto con un'altezza media di 2,20 mt..

Infine al piano interrato è presente la taverna suddivisa in due ambienti, dotata di finestra a bocca di lupo ed accesso all'autorimessa, quest'ultima è raggiungibile anche mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale.

A completamento dell'abitazione è presente sul retro un secondo scoperto esclusivo.

Nelle more della verifica della corrispondenza urbanistico/catastale si è rilevato come il vano che costituisce di fatto il soggiorno non sembra autorizzato dai progetti allegati all'ultima Concessione Edilizia, in suo luogo - infatti - dovrebbe essere invece presente un portico passante che collega i due scoperti.

Tali opere non sembrano sanabili sotto il profilo urbanistico in quanto la volumetria disponibile, secondo l'indice edificatorio dell'intero lotto, è già stata saturata. Si renderebbe dunque necessaria la rimozione delle opere che hanno influito sulla volumetria, ripristinando quindi l'ultimo stato sanato, risalente al 2004 e riscontrabile negli allegati.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con telaio in legno color castagno e vetrocamera, mentre gli infissi esterni presentano scuri in legno; le porte interne sono in legno. Tutte le pavimentazioni presenti sono in monocottura, ad eccezione delle camere che presentano parquet in legno.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-sanitario è autonomo e sono presenti inoltre l'impianto di condizionamento e l'impianto di allarme volumetrico.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dal sig.

....., in base al contratto di locazione con richiesta di registrazione del 15.10.2017.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4+4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 10'440,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili anticipate di euro 870,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 6,50 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 180, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 1100,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 870,00 al mese, il canone di affitto è da ritenersi comunque congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'appartamento al piano terra: sub. 16, sub. 2, sub. 14 e sub. 6;
- Dell'appartamento al piano primo: sub. 16 e sub. 14;
- Dell'appartamento al piano interrato: sub. 16, sub. 33, sub. 60, sub. 47 e sub. 14;
- Dell'autorimessa: sub. 16, sub. 34, sub. 60 e sub. 15.



Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 46, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 45, rendita euro 123,95;

Beni immobili in capo a _____ con sede in _____ c.f. _____, per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di ampia autorimessa al piano interrato, via Torino civ. 5, raggiungibile mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale, oppure scendendo dalla rampa carrabile.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupata, con titolo, dalla società _____ in base al contratto di locazione sottoscritto in data 24.01.2011 e registrato a Padova 1 al n. 1573 s. 3 il 03.02.2011.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4 con rinnovo senza comunicazione, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 2'250,00, il quale è corrisposto in due rate semestrali anticipate di euro 1'125,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Albignasego (PD), valore che si attesta mediamente in euro 3,50 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 50, considerando le buone condizioni del lotto stesso, l'importo medio semestrale dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 1'000,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 1'125,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'autorimessa: sub. 60 e sub. 45.

LOTTO 8

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 48, cat. C/6 cl. 3 consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 22, rendita euro 58,88;

Beni immobili in capo a con sede in c.f.

....., per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di autorimessa al piano interrato, via Torino civ. 5, raggiungibile mediante una rampa di scale esterna ubicata nel giardino condominiale, oppure scendendo dalla rampa carrabile.

L'unità immobiliare presenta un buono stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Dell'autorimessa: sub. 60, sub. 49 e sub. 47.

LOTTO 9

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Albignasego (PD)

- Foglio 6 - Particella 1281 sub. 8, cat. C/6 cl. 1 consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita euro 28,87;

. per la quota di 1/1. Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 49269 R.G. e 31523 R.P. con presentazione n. 12 del 11.12.2019.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Trattasi di posto auto scoperto al piano terra, via Torino civ. 5, ubicato all'interno dell'area comune condominiale.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni:

- Del fg. 6: mapp. 1835, mapp. 1834, mapp. 1887, mapp. 1701, mapp. 948, mapp. 1272, strada identificata come via Torino, mapp. 242, mapp. 200 e mapp. 197.

Dell'unità immobiliare dall'elaborato planimetrico da nord in giro orario, mapp. 1281:

- Del posto auto: sub. 58 e sub. 9.

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 1281, foglio n. 6 del Comune di Albignese (PD), su cui insiste il fabbricato, ai sensi del vigente Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, è compresa in:

- Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. C1 (C1/41) - parte Z.T.O. A2 (A2/32).

Dati tecnici: vedi Articolo 13 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona "Z.T.O. A - Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2); Articolo 15 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona "Z.T.O. C1 - Aree residenziali urbane di completamento".

Il fabbricato ad ovest risulta individuato nella variante al P.R.G. per la tutela dei beni storici ed ambientali, approvata con D.G.R.V. n. 1345 del 04.04.2000, con scheda d'intervento n. 27, categoria C.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione; ad eccezione del LOTTO 6, per il quale durante il rilievo si è riscontrata la presenza di modifiche di rilevante entità, come già indicato in precedenza, delle quali verrà tenuto conto in fase di valutazione.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

La società

non presenta alcun regime patrimoniale, per sua stessa natura, trattandosi di persona giuridica.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Durante la raccolta di informazioni, anche tramite l'amministrazione condominiale, si rilevava una modesta vertenza - limitata a sola corrispondenza - relativa a difformità tra la rappresentazione grafica dei posti auto esterni e la loro reale individuazione in sito. Considerato che la maggioranza dei condomini - al momento - desiderava soprassedere sulla questione, lo scrivente non ritiene di procedere con ulteriori approfondimenti al fine di non gravare sugli oneri di perizia.

5. Formalità pregiudizievoli QUESITO

- *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 e 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 30.04.2020:

ISCRIZIONI

- I. Atto di mutuo fondiario del 01.07.2002 Rep.n. 50850 a ministero del Notaio Gabriele Corciulo di Padova, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova al n. 26822 RG e 5738 RP in data 04.07.2002, a favore di BANCA ANTONIO POPOLARE VENETA spa contro
- - - - - gravante sugli immobili oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego foglio 6 mapp. 1281 sub. 14 sub. 15, sub. 17, sub. 19, sub. 20, sub. 24, sub. 33, sub. 37, sub. 38, sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 48 e sub. 52 e sugli immobili non oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego foglio 6 mapp. 1281 sub. 16, sub. 34 e sub. 35.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Domanda Giudiziale di accertamento di diritti reali a favore di - - - - - e contro - - - - - trascritto, in forza di atto giudiziario del 30.07.2004 Rep. n. 8231/2004 del Tribunale di Padova, presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 03.08.2004 ai nn. 36952 RG e 21721 RP, presentazione n. 41, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego foglio 6 mapp. 1281 sub. 8, sub. 14 sub. 15, sub. 17, sub. 19, sub. 20, sub. 24, sub. 33, sub. 37, sub. 38, sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 48 e sub. 52 e sugli immobili non oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego foglio 6 mapp. 1281 sub. 34, sub. 35, sub. 2, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7 e sub. 58 e mapp. 1258 sub. 60 ed al Catasto Terreni foglio 6 mapp. 1281.
- III. Domanda Giudiziale di accertamento di simulazione atti a favore di - - - - - e contro - - - - - trascritto, in forza di atto giudiziario del 09.05.2008 Rep. n. 7380/2008 del Tribunale di Padova, presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 21.05.2008 ai nn. 21692 RG e 12181 RP, presentazione n. 40, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego foglio 6 mapp. 1281 sub. 8, sub. 14 sub. 15, sub. 17, sub. 19, sub. 20, sub. 24, sub. 33, sub. 37, sub. 38, sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 48 e sub. 52.
- IV. Verbale di pignoramento immobiliare notificato alla parte esecutata per compiuta giacenza il 03.12.2019 mediante raccomandata A.R., trascritto, in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep.n. 5954/2019 del 03.12.2019, presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 11.12.2019 ai nn. 49269 RG e 31523 RP, presentazione n. 12 ed in data 26.05.2020 ai nn. 15487 RG e 9915 RP, presentazione n. 5.

Dal 11.12.2019 al 24.09.2020, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia QUESITO

24

- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Albignasego (PD) in data 23.07.2020 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 18.05.2020;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (30.04.2020, 04.05.2020, 18.05.2020, 09.07.2020);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato i beni oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Albignasego (PD) risultano depositate:

- Richiesta di concessione edilizia della ditta prot. 11799 del 08.05.2002;
- Concessione n. 70, protocollo n. 3056 del 13.05.2002 firmata dal Responsabile del 3° Settore - Servizi Tecnici, completa di progetti allegati;
- Denuncia di inizio lavori per nuove opere edili, Pratica edilizia/concessione n. 70/02 per ristrutturazione e nuova costruzione di del 13.05.2002;
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. 9260, pratica n. 194/2003 della società I del 28.03.2003, completa di progetti allegati;

- Comunicazione di conclusione del procedimento di denuncia di Inizio Attività relativa ai lavori di realizzazione di nuova recinzione in muratura, prot. n. 12218, pratica n. 194/2003 rilasciata a il 29.04.2003;
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. 32337, pratica n. 496/2003 della società del 19.11.2003, completa di progetti allegati;
- Avvio del procedimento di denuncia di Inizio Attività per i lavori di variante in corso d'opera alla CE n. 70 del 13.05.2002 prot. n. 33562, pratica n. 496/2003 rilasciata a il 01.12.2003;
- Denuncia di abitabilità pratica n. 110/2004, prot. 7414 del 09.03.2004;
- Agibilità per lavori realizzati relativi alla CE n. 70/2002 prot. n. 8993, pratica n. 110/2004.

Successivamente sembrano intervenute rilevanti modifiche planimetriche sul LOTTO 6, prive di autorizzazione, le quali costituiscono aumento di volumetria, tali opere non potranno essere sanate e, come già indicato, si dovrà procedere al ripristino dell'ultimo stato sanato, quello corrispondente alle schede depositate.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Albignasego (PD), Settore 5° - Pianificazione e Gestione del Territorio, hanno evidenziato come il lotto di terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, visto il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i, vista la zonizzazione del P.R.G. approvato con provvedimento Giunta Regionale n. 1341 del 07.05.2004, ed esecutivo in data 16.06.2004, vista la D.G.R.V. n. 1137 del 18.03.2005 di approvazione definitiva della Variante generale al P.R.G., ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 61 del 27.06.1985 e pubblicata sul B.U.R. della Regione Veneto n. 38 del 12.04.2005, visti gli articoli 16 e 17 del vigente Regolamento Edilizio, visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22 febbraio 20123, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16 marzo 2012, vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4147 del 30.12.2008, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 7 del 20.01.2009, avente per oggetto "Comune di Albignasego. Piano Regolatore Regionale - Variante parziale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Articolo 45 della L.R. n. 61 del 27.06.1985, vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 18.06.2009, avente per oggetto "Adeguamento degli elaborati del P.R.G.: Presa d'atto", con la quale si prendeva atto dell'aggiornamento degli elaborati, che compongono il P.R.G., alle decisioni regionali ed alle varianti parziali ex articolo 50, 4° comma, della L.R. n. 61/1985, vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19.02.2013, avente per oggetto "Piano di assetto del territorio. Adozione", visto il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 4 del 16.01.2015, avente ad oggetto "Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. - Comune di Albignasego (PD) - Approvazione ai sensi dell'art. 14, comma 6, della Legge Regionale Veneto n.

11/2004", pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 12 del 30.01.2015, vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.07.2016, avente per oggetto "Aggiornamento del P.R.G., ora P.I., a seguito di approvazione del P.A.T., con l'introduzione delle varianti cartografiche e normative intervenute da maggio 2009 fino alla variante al P.R.G. n. 54. Presa d'atto", vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.07.2017, avente per oggetto "Approvazione variante n. 6 al P.I. delib. C.C. 9/2017. Accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 L.R. n. 11/2004, Società Agricola San Tommaso s.s. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004 ecc.", vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.01.2019, avente per oggetto "Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004", vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 02.04.2019, avente per oggetto "Variante n. 7 al P.I. Approvazione adeguamento definitivo degli elaborati a prescrizione, indicazioni contenute nella Deliberazione di C.C. n. 4 del 29.01.2019 avente ad oggetto "Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni e approv.", ricada in:

- Zona territoriale omogenea tipo: parte Z.T.O. C1 (C1/41) - parte Z.T.O. A2 (AA2/32).

Dati tecnici: vedi Articolo 13 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona "Z.T.O. A - Centri storici (A1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A2); Articolo 15 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la zona "Z.T.O. C1 - Aree residenziali urbane di completamento".

Il fabbricato ad ovest risulta individuato nella variante al P.R.G. per la tutela dei beni storici ed ambientali, approvata con D.G.R.V. n. 1345 del 04.04.2000, con scheda d'intervento n. 27, categoria C.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità oggetto di esecuzione appare regolarmente censita e le schede, depositate in data 05.12.2013, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, ad eccezione del LOTTO 6 dove lo stato attuale presenta difformità volumetriche rispetto allo stato autorizzato all'ultima Concessione Edilizia.

7. Valutazione

QUESITO

- *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;*
- *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 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.; allegli 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: l'espresso è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui, nel complesso delle analisi, si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del luglio 2020;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2019 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 24	A/2		
			<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Appartamento piani primo e secondo	mq.		95,66	100%	95,66
Totale superficie appartamento ragguagliata			mq.		95,66
Foglio 6 mappale 37		sub. 37	C/6		
Autorimessa	mq.		22,70	100%	22,70
Totale superficie autorimessa ragguagliata			mq.		22,70

VALUTAZIONI: LOTTO 1

VALUTAZIONE LOTTO 1						
	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Appartamento (sub. 24)	95,66	€	1.200,00	=	€	114.792,00
Autorimessa (sub. 37)	22,70	€	600,00	=	€	13.620,00
	Valore complessivo immobili				€	128.412,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 128.412,00	-15%	= -€ 19.261,80	= 109.150,20 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO UNO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 109'000,00 (euro centonovemila,00)**.

LOTTO 2

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 19	A/2		
Appartamento piano terra	mq.	superfici 109,21	coeff. 100%	sup. ragg 109,21	
Totale superficie appartamento raggugiata				mq.	109,21
Foglio 6 mappale 37		sub. 38	C/6		
Autorimessa	mq.	29,41	100%	29,41	
Totale superficie autorimessa raggugiata				mq.	29,41

VALUTAZIONE LOTTO 2

	Superficie		euro/mq		Valori
Appartamento (sub. 19)	105,11	€	1.200,00	= €	126.132,00
Autorimessa (sub. 38)	49,19	€	600,00	= €	29.514,00
	Valore complessivo immobili	€			155.646,00

30

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 155.646,00	-15%	= -€ 23.346,90	= 132.299,10 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO DUE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 132'000,00 (euro centotrentaduemila,00)**.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 17	A/2				
Appartamento piano terra	mq.	superfici	108,43	coeff.	100%	sup. ragg.	108,43
Totale superficie appartamento ragguagliata						mq.	108,43
Foglio 6 mappale 37		sub. 45	C/6				
Autorimessa	mq.	superfici	30,70	coeff.	100%	sup. ragg.	30,70
Totale superficie autorimessa ragguagliata						mq.	30,70

VALUTAZIONI: LOTTO 3

VALUTAZIONE LOTTO 3

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Appartamento (sub. 17)	108,43	€	1.200,00	=	€	130.116,00
Autorimessa (sub. 5)	30,70	€	600,00	=	€	18.420,00
	Valore complessivo immobili				€	148.536,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 148.536,00	-15%	= -€ 22.280,40	= 126.255,60 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO TRE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 126'000,00 (euro centoventiseimila,00)**.

LOTTO 4

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 20	A/2		
Appartamento piano terra	mq.	superfici 83,06	coeff. 100%	sup. ragg. 83,06	
Totale superficie appartamento ragguagliata			mq.	83,06	
Foglio 6 mappale 37		sub. 52	C/6		
Autorimessa	mq.	22,72	100%	22,72	
Totale superficie autorimessa ragguagliata			mq.	22,72	

VALUTAZIONE LOTTO 4

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Appartamento (sub. 20)	83,06	€	1.200,00	=	€	99.672,00
Autorimessa (sub. 52)	22,72	€	600,00	=	€	13.632,00
	Valore complessivo immobili	€				113.304,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 113.304,00	-15%	= -€ 16.995,60	= 96.308,40 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO QUATTRO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 96'000,00 (euro novantaseimila,00)**.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 14	A/2		
			<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Casetta a schiera piani sottostrada, terra, primo e secondo	mq.		142,42	100%	142,42
Totale superficie appartamento ragguagliata					mq. 142,42
Foglio 6 mappale 37		sub. 47	C/6		
Autorimessa	mq.		22,00	100%	22,00
Totale superficie autorimessa ragguagliata					mq. 22,00

VALUTAZIONI: LOTTO 5

VALUTAZIONE LOTTO 5

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Casetta (sub. 14)	142,42	€	1.200,00	=	€	170.904,00
Autorimessa (sub. 47)	22,00	€	600,00	=	€	13.200,00
	Valore complessivo immobili	€			€	184.104,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

PDF Eraser Free

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 184.104,00	-15%	= -€ 27.615,60	= 156.488,40 €

35

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Del LOTTO CINQUE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 156'000,00 (euro centocinquantaseimila,00)**.

LOTTO 6**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 1281		sub. 15	A/2		
			<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Casetta a schiera piani sottostrada, terra e primo	mq.	140,18	100%	140,18	
Totale superficie appartamento raggugiata			mq.	140,18	
Foglio 6 mappale 37		sub. 33	C/6		
Autorimessa	mq.	36,49	100%	36,49	
Totale superficie autorimessa raggugiata			mq.	36,49	

VALUTAZIONE LOTTO 6

	Superficie		euro/mq			Valori
Casetta (sub. 15)	140,18	€	1.300,00	=	€	182.234,00
Autorimessa (sub. 33)	36,49	€	600,00	=	€	21.894,00
	Valore complessivo immobili				€	204.128,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare presenta delle difformità non sanabili, così come emerso dall'accesso agli atti, si andranno a stimare gli importi presunti per ripristinare l'unità immobiliare all'ultimo stato concessionato, individuato nella DIA n. 496/2003 del 01.12.2003:

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Ripristino porticato	Importo della riduzione	Valore finale
€ 204.128,00	-30% = -€	61.238,40 =	142.889,60 €

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ULTERIORI ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 142.889,60	-15%	= -€ 21.433,44	= 121.456,16 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

37

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO SEI oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 120'000,00 (euro centoventimila,00)**.

LOTTO 7

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 37	sub. 46	C/6
Autorimessa	mq. 53,24	100% 53,24
Totale superficie autorimessa ragguagliata		mq. 53,24

VALUTAZIONI: LOTTO 7

VALUTAZIONE LOTTO 7

	Superficie	euro/mq	Valori
Autorimessa (sub. 46)	53,24	€ 600,00	= € 31.944,00
	Valore complessivo immobili	€	31.944,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di

PDF Eraser Free

fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolute

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 31.944,00	-15%	= -€ 4.791,60	= 27.152,40 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO SETTE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 27'000,00 (euro ventisettemila,00)**.

LOTTO 8**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 37	sub. 48	C/6
Autorimessa	mq. 22,31	100% 22,31
Totale superficie autorimessa ragguagliata		mq. 22,31

VALUTAZIONE LOTTO 8

	Superficie		euro/mq			Valori
Autorimessa (sub. 48)	22,31	€	600,00	=	€	13.386,00
	Valore complessivo immobili				€	13.386,00

39

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 13.386,00	-15%	= -€ 2.007,90	= 11.378,10 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO OTTO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 11'000,00 (euro undicimila,00)**.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN TORINO, 5 - ALBIGNASEGO (PD)

Foglio 6 mappale 37		sub. 8	C/6		
Posto auto		mq.	13,00	100%	13,00
Totale superficie posto auto ragguagliata			mq.		13,00

VALUTAZIONI: LOTTO 9

VALUTAZIONE LOTTO 9

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Posto auto (sub. 8)	13,00	€	200,00	=	€	2.600,00
	Valore complessivo immobili				€	2.600,00

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

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%
- non sono presenti spese condominiali insolite

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 2.600,00	-15%	= -€ 390,00	= 2.210,00 €

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

41

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

del LOTTO NOVE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 2'000,00 (euro duemila,00)**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il nove ottobre duemilaventi.

Geom. Giuseppe Polignano