



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 329/2021 R.E.I.

Promossa da

SISTEMIA SPA

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Manuela Elburgo

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 23/12/2021, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2774, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetria Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Bosco per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):



- Concessione Edilizia 156/91 del 06/02/1992
- Concessione Edilizia 161/93 del 29/03/1994, variante a sanatoria della Concessione Edilizia 169/92
- Domanda di Abitabilità prot. 8824 del 09/08/1996
- Domanda di Abitabilità prot. 8059 del 08/07/1997
- Concessione Edilizia in Sanatoria 58/04 del 27/04/2007
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 23/03/2022 si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza del proprietario Sig.

In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati NCEU – Comune di San Giorgio in Bosco come:

- **Fg. 19 part. 645 sub. 30** – Abitazione A/2, Classe 1, consistenza 4 vani superficie catastale mq. 81, Via Spino, piano 1, ditta

per 1/2,

per 1/2.



La part. 645 sub. 30 al Fg. 19 si genera per costituzione il 19/07/1996.

- **Fg. 19 part. 645 sub. 18** – Autorimessa C/6, Classe 2, consistenza mq. 14, Via Spino, piano S1,
per 1/2,

per 1/2.

La part. 645 sub. 18 al Fg. 19 si genera per costituzione il 19/07/1996.

La **particella 645 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 19 part. 982**, via Canova;
- A Est con **Fg. 19 part. 505**, altra ditta;
- A Sud con **Via Spino**;
- A Ovest con **Fg. 19 part. 982**, via Canova.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di San Giorgio in Bosco, in via Canova, civico 2/6, nel contesto di un edificio risalente agli anni 90 del XX secolo.

L'edificio dove trovano luogo gli immobili oggetto di perizia si configura secondo la tipologia della palazzina per appartamenti.

L'abitazione si sviluppa al primo piano del corpo principale mentre l'autorimessa trova posto al piano interrato.

Le parti comuni dell'edificio, come gli spazi esterni, versano in uno stato di manutenzione sufficiente.



L'unità sub. 30, tipologicamente un trilocale, si sviluppa al piano primo e affaccia principalmente verso est e verso sud con la parte notte.

L'unità sub. 18 si apre su corsello carrabile comune al piano interrato, che permette accesso alla autorimessa stessa.

Al momento gli immobili risultano occupati dai proprietari.

Dall'ingresso condominiale che prospetta verso ovest su via Canova, tramite scala comune, si accede, al primo piano, all'ingresso dell'unità che si apre direttamente sul soggiorno cottura; da questo, un corridoio distribuisce alla camera singola, alla camera matrimoniale e al bagno.

Tanto il soggiorno cottura, quanto le camere da letto si aprono sulla terrazza che delimita l'appartamento per tutto il lato est.

L'immobile, come detto, risulta in cattive condizioni di manutenzione: le pareti sono state dipinte con colori forti e scuri e presentano evidenti ed estese tracce di muffa dovuta a condensa superficiale.

Le finiture interne risultano essere le seguenti:

- Pavimenti in gres nella zona giorno e notte;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate a gesso con sovrastante tinteggiatura tinte varie;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in legno con vetrocamera;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo, a norma;



- L'impianto di riscaldamento è basato su caldaia autonoma.

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento, richiamato in istanza di vendita, trovano corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso, per la quota di 1/2 ciascuno dei Signori
coniugati in regime di separazione dei beni.

I beni possono costituire lotto unico, pertanto si suggerisce la **vendita in lotto unico**.

d – Vincoli

I beni risultano in possesso, per la quota di 1/2 ciascuno dei Signori
coniugati in regime di separazione dei beni in
forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Carlo Martucci rep. 69060/7996
del 03/08/2006 (Allegato F).

In base all'analisi del **P.I.** vigente, l'immobile ricade in zona residenziale
C1/13

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni
nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato
in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo



scrivente ha comunque provveduto, in data 21/03/2022 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

Agli esecutati gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

Trascrizione a favore del 10/08/2006 – Registro Particolare 26308 Registro Generale 47343 Pubblico Ufficiale Notaio Carlo Martucci Repertorio 69060/7996 del 03/08/2006.

Atto tra vivi – compravendita: i Signori

acquistavano la piena proprietà degli immobili per 1/2 ciascuno dal Signor

L'immobile perveniva al Signor _____ per la quota di 1/1 da
tramite Atto di Compravendita
trascrizione a favore Registro Particolare 9181 Registro Generale 134335
Notaio Nicola Maffei Repertorio 84633 del 05/04/2001.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 10/08/2006 – Registro Particolare 12336 Registro Generale 47344 Pubblico Ufficiale Notaio Carlo Martucci Repertorio 69061/7997 del 03/08/2006.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario capitale 142.000 €, a favore di



Banca Popolare di Vicenza SCPA. con sede in Vicenza, C.F. 00204010243
contro i Signori

Trascrizione Contro del 01/04/2009 – Registro Particolare 6766 Registro
Generale 11833 Pubblico Ufficiale Comune di San Giorgio in Bosco
Repertorio 2 del 02/03/2009. Atto amministrativo – espropriazione per
pubblica utilità

Iscrizione Contro del 25/09/2017 – Registro Particolare 2685 Registro
Generale 16091 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione
Repertorio 1758/7717 del 21/09/2017 per 73.077,21 € a favore di Agenzia
delle Entrate Riscossione, contro il Signor

Iscrizione Contro del 19/04/2019 – Registro Particolare 2685 Registro
Generale 16091 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione
Repertorio 2793/7719 del 17/04/2019 per 25.561,03 € a favore di Agenzia
delle Entrate Riscossione, contro la Signora

Trascrizione Contro del 27/09/2021 - Registro Particolare 27146 Registro
Generale 41105 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario UNEP presso il
Tribunale di Padova Repertorio 3583 del 05/08/2021. Atto esecutivo o
cautelare – Verbale pignoramento immobili contro i Signori

a favore di AMCO – Asset Management Company
SPA con sede in Napoli.



f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Bosco sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 156/91 del 06/02/1992
- Concessione Edilizia 161/93 del 29/03/1994, variante a sanatoria della Concessione Edilizia 169/92
- Domanda di Abitabilità prot. 8824 del 09/08/1996
- Domanda di Abitabilità prot. 8059 del 08/07/1997
- Concessione Edilizia in Sanatoria 58/04 del 27/04/2007
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, si constata la sostanziale regolarità urbanistica e amministrativa degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **P.I.** vigente, l'immobile ricade in zona residenziale C1/13

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.



h – Eventuali opere abusive

Come riportato al punto f, si constata la sostanziale regolarità urbanistica e amministrativa degli immobili sottoposti ad esecuzione.

i – Stima del bene

Spese condominiali

L'immobile risulta parte del Condominio Stella Blu, amministrato da Amministrazioni Immobiliari Piazza.

Amministrazioni Immobiliari Piazza comunica che i Signori

sono debitori nei confronti del Condominio Stella Blu per € 9237.83.00, di cui

spese bilancio ordinarie 2021: € 27,69

spese bilancio ordinarie 2022: € 1298,72

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Bosco, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	75,57
Terrazze	mq	12,50
Garage	mq	14,85



Totale	mq	102,92
--------	----	--------

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq	75,57	100%	75,57
Terrazze	mq	12,50	35%	4,37
Garage	mq	14,85	50%	7,42
Totale	mq			87,36

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 87,36 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi



esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell'immobile, si deduce un valore di mercato V_m pari a:

€/mq 1.100,00 (euro millecento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$87,36 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 96.096,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15% per assenza di garanzia per vizi:

$$96.096,00 \text{ €} - 15\% = 81681,60 \text{ €}$$

A tale valore si applica un ulteriore abbattimento del 10% per lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile:

$$81681,60 \text{ €} - 10\% = 73.513,44 \text{ €}$$

Infine a tale valore si detraggono le spese condominiali degli ultimi due anni:

$$73.513,44 \text{ €} - 1326,41 \text{ €} = 72.187,03 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

72.000,00 € - Settantaduemila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.



Padova lì, 30/03/2022

Arch. Umberto Bonomini

