

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n°R.E. 320/2023 - G.E. Dott.ssa P. Rossi

Promosso da:

ITACA SPV S.R.L.

Con l'Avv. Lorenzo Sternini

Contro

Sig.ri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 03.12.2023, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della Relazione è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 21.05.2024;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 17 gennaio e 09 febbraio 2024, presenta la seguente Relazione.

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) - cf VSNNRCS0M04B5630 - tel/fax 049 5960198 - e.mail: enrico.visentin@geopec.it



Risposte al quesito :

“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia del titolo di provenienza: "Atto di Compravendita" del 13.02.2008, n° Rep. 70473, n° Racc. 18506 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme.

a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano 1° con garage di pertinenza al piano terra**, facenti parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Comune di **Battaglia Terme (PD) viale Roma n°63**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Battaglia Terme, foglio 5:

- *particella 1741 sub 4 (viale Roma n.51, piano 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 5 - Sup Cat. 77 mq - R.C. € 374,43);*
- *particella 1741 sub 6 (viale Roma n.51, piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 34 mq - R.C. € 68,48).*

Intestato a: [REDACTED] nato in [REDACTED]
in Nuda proprietà per 1/1.

[REDACTED] nata in [REDACTED]
in Usufrutto per 1/1.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Battaglia Terme, foglio 5:

- *mappale 1741 (Ente Urbano, Ha. 0.01.60).*

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'intero *mappale 1741*: N- mapp. 370; O- mapp. 339; S- strada comunale laterale di viale Roma; E- mapp. 1742.



I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un lotto unico.

DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

Gli immobili sono ubicati al civico n°63 di viale Roma, in una zona centrale del Comune di Battaglia Terme, ad appena 200 mt. circa dalla Chiesa e dalla piazza principale del paese. Il contesto urbano, comodo ai principali servizi locali, è caratterizzato da un insediamento prettamente residenziale e per esercizi commerciali di vicinato, composto perlopiù da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini.

L'unità abitativa in oggetto occupa l'intero piano 1° di un fabbricato residenziale bifamiliare, con accesso che avviene attraverso scala esterna comune con l'altra unità abitativa che occupa invece il piano superiore. Al piano terra dell'edificio si trovano invece n°2 garages, ciascuno di pertinenza esclusiva alle due abitazioni. Il fabbricato, risalente non oltre i primi anni '60, risulta realizzato con materiali e sistemi costruttivi tipici dell'epoca (struttura verticale in muratura portante di laterizio, struttura orizzontale e inclinata di copertura formata da solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi con grondaie e pluviali in rame). Insiste su autonomo lotto di pertinenza (della superficie catastale di mq. 160) ed è dotato di una piccola area scoperta destinata a corte comune, recintata sui lati nord – ovest ed aperta invece verso la pubblica via (strada laterale di viale Roma).

Composizione: l'appartamento al piano 1° è formato da: ingresso-soggiorno, cucina, n°2 camere, locale ripostiglio, un bagno finestrato dotato di doccia e terrazzino-poggiolo di accesso che si sviluppa lungo tutto il fronte est; il garage di pertinenza al piano terra è invece formato da: due locali deposito-ripostiglio e un locale lavanderia-w.c. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 102,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in ceramica ad eccezione delle due camere in parquet; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in legno ed ulteriore serramento esterno in alluminio, serramenti in vetrocamera installati di recente solo in garage, intonaci murari a civile in tutti gli ambienti), in parte risalenti all'epoca di costruzione e, sebbene con modifiche e sostituzioni eseguite in epoche diverse (dagli anni '80 al 2000),



sono generalmente di qualità e stato di conservazione mediocre. Si riscontrano infatti fenomeni di umidità di condensa alle pareti perimetrali, soprattutto nord ed ovest, limitate e circoscritte infiltrazioni perimetrali, oltre ad una carenza di costante manutenzione negli ultimi anni.

Lo stesso può dirsi per gli impianti tecnologici presenti: imp. riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas metano (di recente installazione) e corpi radianti in alluminio, imp. idrosanitario con adduzione da acquedotto e rete scarichi acque nere/meteoriche allacciate alla pubblica fognatura, imp. elettrico con tubazioni sottotraccia.

Nel complesso l'unità abitativa richiede quindi interventi di adeguamento agli standard igienico-sanitari e di miglioramento del comfort abitativo vigente mediante opere sia di risanamento/ristrutturazione dell'involucro edilizio, sia di verifica e messa a norma degli impianti tecnologici installati.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione dell'unità: alte in quanto l'unità è a contatto con altri locali riscaldati solo a soffitto; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nella classe di più bassa efficienza.

b) **“CORRISPONDENZA”:**

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.

c) **“STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:**

Al momento del sopralluogo gli immobili, costituenti il *lotto Unico*, sono risultati liberi.



d) "REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE":

Dagli atti di provenienza si evince che, al momento dell'acquisto, gli attuali proprietari eseguiti dichiaravano: - [REDACTED] di essere coniugata in regime di separazione dei beni; - [REDACTED] di essere di stato civile libero.

Non sono stati riscontrati vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, né l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

e) "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE":

Presso l'Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **19.02.2008 ai nn. 7462 R.G. e 1642 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di "Banca per la Casa S.P.A." con sede a Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 13.02.2008 n° rep./racc. 70474/18507 del Notaio Loris Camporese di Padova, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **27.10.2023 ai nn. 39733 R.G. e 28202 R.P.:** pignoramento a favore di "ITACA SPV S.R.L." con sede a Conegliano (TV) cod. fisc. 05310700264, contro [REDACTED]", in forza del verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 11.10.2023 n° rep. 5468, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.



f) "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA":

Le unità immobiliari in oggetto risultano edificate in data antecedente al 01.09.1967. A seguito di accesso agli atti presso l'UTC di Battaglia Terme, non sono emerse pratiche edilizie successive riferibili alle stesse.

Si dà atto però che lo stato di fatto non è comunque risultato pienamente regolare in quanto le unità sono state oggetto di interventi edilizi recenti, configurabili come opere interne, eseguiti in assenza di titolo abilitativo e suscettibili di sanatoria edilizia ordinaria.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.R.G. in Z.T.O. "B2/16"- "zona residenziale di completamento", a medio indice di fabbricabilità (2,0 mc/mq).

g) "COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI":

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi oltre agli esecutati.

h) "OPERE ABUSIVE":

Gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, sono costituiti da:

- rimozione divisorio per ricavo di unico ambiente soggiorno-cucina al p.1°;
- costruzione di pareti divisorie per ricavo di due vani accessori (lavanderia e ripostiglio) nel garage al p. terra.

Tali opere non alterano comunque i parametri edilizio-urbanistici e potranno essere regolarizzate mediante sanatoria ordinaria, per la quale si stima una spesa massima di € 4.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzioni.



i) "GESTIONE SPESE CONDOMINIALI":

I beni immobiliari non sono costituiti in condominio. Le parti comuni sono attualmente autogestite dai proprietari delle due unità abitative.

l) "STIMA DEL VALORE COMMERCIALE":

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per la superficie utile e il volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'assegnazione dei valori unitari da attribuire alla sola superficie commerciale esclusiva.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

CONSISTENZE DEI BENI:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE	VOLUME UTILE
ABITAZIONE piano 1°	Mq. 78.00 x 100% = mq 78.00	Mq. 69.00	Mc. 204.00
Terrazzo/poggiolo piano 1°	Mq. 13.00 x 20% = mq 2.60	Mq. 13.00	/
Garage e locali accessori - piano terra	Mq. 43.00 x 50% = mq 21.50	Mq. 38.00	Mc. 103.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 102,10			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 102,00			



VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché considerati i valori medi residenziali di riferimento attualmente riscontrabili in loco, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Appartamento al p. 1° con garage e locali accessori di pertinenza al piano terra – viale Roma n°63, Battaglia Terme (PD) - libero:

MQ. 102,00 x € 750,00 / mq	= € 76.500,00
Detrazione per costi di regolarizzazione/sanatoria:	= € - 4.000,00
	<hr/>
	€ 72.500,00
Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15%	= € - 10.875,00
	<hr/>
TOTALE:	€ 61.625,00

Arrotondabili ad **€ 62.000,00** (Euro sessantaduemila/00).

* * *

Ritenendo di aver esaurivamente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Il CTU

Grantorto, 17 aprile 2024

Geom. Enrico Visentin



ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetria catastale unità immobiliare;

ALLEGATI su pagine separate:

4. Titolo di provenienza: "Atto di Compravendita";
5. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
6. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai creditori costituiti.

