

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Imm. n. 260/2023

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

data dell'udienza

07.05.2024 - h. 10,30

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano





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.....	8
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	11
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
7. Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19

N.B.

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



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Rossi, con ordinanza del 06.11.2023, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

In data 08.11.2023 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e lo depositava telematicamente 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 peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e 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 veniva 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 veniva 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 prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva 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 INTESA SANPAOLO spa, con l'avv. Pierluigi Moro, contro

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale, con autorimessa e cantina esclusive, sita in Comune di Padova (PD) Via Monsignore Daniele Comboni, 26.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 23.08.2023 con allegati:
 - a. Atto di mutuo a firma del Notaio dott. Stefano Zanellato rep. 27782 racc. 12184 del 20.03.2007, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO spa e contro iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 15836 RG e 4005 RP in data 27.03.2007;
 - b. Atto di precetto del 25.05.2023, notificato a parte esecutata in data 31.05.2023;
 - c. Atto di pignoramento immobiliare del 27.07.2023 a favore di INTESA SANPAOLO spa, rappresentata da INTRUM ITALY spa, e contro notificato alla parte in data 9.08.2023;
- II. Istanza di proroga dei termini per il deposito della documentazione ipocatastale del 24.08.2023 a firma dell'avv. Pierluigi Moro;
- III. Istanza di vendita ex art. 567 cpc del 19.09.2023;
- IV. Atto di deposito del 20.09.2023 con allegati:
 - a. Nota di trascrizione in forza di UNEP del Tribunale di Padova rep. 4663 del 09.08.2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 32383 RG e 23114 RP con presentazione n. 10 del 31.08.2023;
 - b. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 12.09.2023, a firma del dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla

parte eseguita nella quota dell'intera proprietà, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;

c. Mappa catastale;

- V. Atto di intervento depositato in data 22.09.2023, a firma dell'avv. Pierluigi Moro, in favore di INTESA SANPAOLO spa per credito ulteriore per quota capitale oltre le rate azionate col precetto;
- VI. Atto del Giudice dell'Esecuzione del 22.09.2023 nella quale concedeva la proroga per il deposito della documentazione;
- VII. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 cpc del 06.11.2023, nella quale il GE dott.ssa Paola Rossi nominava quale CTU lo scrivente e quale Custode ed Amministratore dei beni il dott. Paolo Parolin;
- VIII. Giuramento telematico dello scrivente, depositato in data 08.11.2023;
- IX. Relazione informativa dopo il primo accesso, depositata dal Custode Giudiziale in data 01.12.2023 con allegati:
 - a. Comunicazione di primo accesso inviata a parte eseguita in data 14.11.2023;
 - b. Verbale di primo accesso positivo del 28.11.2023;
- X. Comparsa di costituzione ex art. 111 cpc del 08.02.2024 nella quale ANDOR SPV srl, rappresentata da INTRUM ITALY spa, interveniva e si costituiva per successione ad INTESA SANPAOLO spa, allegando:
 - a. Gazzetta Ufficiale parte seconda n. 146 del 12.12.2023 ove veniva rappresentato l'avviso di cessione di crediti pro-soluto.

Il verbale di pignoramento immobiliare colpisce i beni catastalmente censiti presso l'Agenzia del Territorio al Comune di Padova (PD) sezione B foglio 3 mappale 572 subalterni 19 e 4.

Si rileva come, a seguito di variazione del 31.03.2015 pratica n. PD0085150 bonifica identificativi catastali n. 74555.1/2015 e n. 74540.1/2015, detti immobili siano stati rispettivamente soppressi generando i beni catastalmente censiti al foglio 7 mappale 976 subalterni 19 e 4.

Gli immobili risultano univocamente riconducibili ai beni in proprietà della parte eseguita, e si può quindi ritenere corretto il pignoramento.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio dott. Stefano Zanellato rep. 27781 racc. 12183 del 20.03.2007, che si allega alla presente relazione.

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

A seguito di contatto tramite mail in data 13.11.2023, il dott. Paolo Parolin, Custode Giudiziale, comunicava la data convenuta per il primo accesso agli immobili, il giorno 27 novembre 2023, tuttavia, viste le difficoltà di parte esecutata, si spostava la data.

Il sopralluogo si svolgeva dunque regolarmente in data 28.11.2023 alle ore 09.30, alla presenza dello scrivente, del Custode Giudiziale e di parte esecutata.

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

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di autorimessa siti in Comune di Padova (PD), Via Monsignore Daniele Comboni, 26. LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

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

- Foglio 7 particella 976 subalterno 19, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 115 - totale escluse aree scoperte mq. 110, rendita euro 604,25;

- Foglio 7 particella 976 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14 - superficie catastale totale mq. 16, rendita euro 39,77.

Beni immobili in capo a _____, c.f. _____, per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 32383 RG e 23114 RP del 31.08.2023, nel quale vengono riportati gli identificativi precedenti delle unità.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Montà, quartiere 5 Sud - Ovest di Padova, sorge poco oltre il confine tra il "guasto" e la campagna padovana, lungo la strada percorsa in antichità dalle greggi verso l'altopiano di Asiago e chiamata per questo anche "via della lana" e, dato che la strada saliva, nasceva il nome di "Montata aggeris" e dunque Montà.

In questo comparto l'interesse dell'edilizia è ancora alto, come dimostrano le piccole e grandi costruzioni e la continua richiesta di nuove abitazioni. La vicinanza all'autostrada ed alla tangenziale, la presenza dello stadio Euganeo e del Geox, straordinario volano grazie ad eventi e manifestazioni, rende il quartiere appetibile. Commercialmente è un tessuto molto vivace con numerosi negozi e botteghe. Sono presenti anche la scuola d'infanzia e la scuola primaria, due uffici postali, la farmacia, il campo sportivo ed il centro parrocchiale.

Lungo la viabilità principale del quartiere, Via Montà, diparte una strada circondariale che conduce ad un'area residenziale tranquilla, caratterizzata da edifici di piccole e medie dimensioni, che mantiene comunque un certo aspetto estensivo. Proprio alla fine della strada, Via Monsignore Daniele Comboni, sorge l'edificio di interesse, un piccolo condominio di nove unità abitative, sviluppato su tre livelli fuori terra con sottotetto.

L'unità di interesse presenta accesso direttamente dal vano scale comune al piano secondo, dove un portoncino di sicurezza si apre su un ampio soggiorno illuminato da due finestre ed una portafinestra affacciate a sud - est, dove trova posto il poggiolo. Dal locale si passa tramite porta scorrevole alla cucina abitabile, sviluppata in lunghezza e che prospicce al medesimo terrazzino della zona giorno. Contrapposta alla cucina, si trova la zona notte, alla quale si accede ancora mediante porta scorrevole che si apre su un piccolo disimpegno che distribuisce il servizio igienico finestrato e la camera da letto, dotata anch'essa di poggiolo che affaccia ad ovest.

Dal soggiorno, infine, diparte la scala interna, pavimentata in monocottura, che conduce al livello superiore, dove un corridoio distribuisce un servizio igienico centrale e due locali di buone dimensioni, censiti come soffitta in quanto non raggiungono l'altezza media minima abitabile, ed utilizzati come camere da letto.

PDF Eraser Free

Le pavimentazioni sono in parquet in legno a correre in tutto l'appartamento, ad eccezione della cucina e della scala, pavimentate in ceramica, i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in gres.

Gli infissi interni sono in legno e vetro camera con scuri in legno duro, le porte interne di design sono in alluminio, alcune a battente, altre invece scorrevoli per ottimizzare gli spazi.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata nel pogggiolo della zona giorno e con terminali di emissione in ghisa, l'impianto elettrico rispetta gli standard dell'epoca di costruzione e, in alcune zone della zona giorno, si trova una controsoffittatura con faretti incastonati. Si rileva inoltre l'impianto di condizionamento a split, con moto condensante nel pogggiolo del sottotetto, nonché impianto di videocitofono.

A completamento dell'unità, al piano terra si trova l'autorimessa esclusiva, pavimentata in gres con basculante in lamiera.

L'appartamento, infine, gode dell'uso esclusivo di un posto auto scoperto, posizionato sul lato nord-est dello scoperto condominiale, e più precisamente, il sesto a partire dall'accesso carraio.

I materiali e le finiture utilizzate sono di pregio e presuppongono sicuramente una buona appetibilità del bene in quanto decisamente ricercate, lo stato d'uso e manutenzione risultano superiori alla media per edifici dell'epoca.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo risultano libere da persone, in quanto gli ultimi affittuari avrebbero liberato l'alloggio verso la metà del 2023.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 7: mappale 979, mappale 1172, mappale 1541, mappale 1543, mappale 1175, mappale 1000, mappale 995, mappale 1185, mappale 1186, mappale 978.

Dell'appartamento da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 7 mappale 976 piano secondo: subalterno 18, subalterno 1 bcnc, subalterno 16, oggetto su scoperto comune. Piano terzo: subalterno 18, subalterno 1 bcnc, subalterno 16, oggetto su scoperto comune.

Dell'autorimessa da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 7 mappale 976 piano terra: subalterno 1 bcnc, subalterno 5, subalterno 1 bcnc, subalterno 3.

In termini di classificazione urbanistica la particella 976 del foglio 7, su cui insiste il fabbricato, per il Settore Urbanistica e Servizi Catastali ricade parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA', parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 PER PARCHEGGIO, parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO - PRODUTTIVA,

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

Al momento dell'acquisto era di stato civile libero, al momento del pignoramento risultava invece sposata in regime di separazione dei beni.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

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

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, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 19.03.2024:

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Stefano Zanellato rep. 27782 racc. 12184 del 20.03.2007, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 15836 RG e 4005 RP in data 27.03.2007 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO spa contro _____ gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti alla sezione B foglio 3 mappale 572 subalterni 19 e 4, identificativi precedenti dei beni oggetto della presente perizia;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Costituzione di fondo patrimoniale a ministero del Notaio Carlo Candiani rep. 100879 racc. 23528 del 04.06.2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 23174 RG e 13629 RP in data 16.06.2010, a favore e contro _____ ed a favore di _____ gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti alla sezione B foglio 3 mappale 572 subalterni 19 e 4, identificativi precedenti dei beni oggetto della presente perizia;
- III. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Padova (PD) rep.n. 4663 del 09.08.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 31.08.2023 ai nn. 32383 RG e 23114 RP, presentazione n. 10, a favore di INTESA SANPAOLO spa e contro _____, gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) catastalmente censiti alla sezione B foglio 3 mappale 572 subalterni 19 e 4, identificativi precedenti dei beni oggetto della presente perizia.

Dal 31.08.2023 al 19.03.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia

QUESITO

- *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;*

CONFORMITA' EDILIZIA

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

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova (PD) in data 31.01.2024 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 06.12.2023;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (09.11.2023, 10.11.2023, 23.11.2023, 05.12.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 12.02.2024, 13.02.2024, 14.02.2024, 07.03.2024, 11.03.2024, 12.03.2024, 14.03.2024, 19.03.2024);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:

- Concessione edilizia reg.n. 709/98 per la costruzione di un edificio composto da nove unità abitative rilasciata a _____ in data 15.12.1998, completa di progetti;
- Concessione edilizia reg.n. 709/98/1 prat.n. 5579/99 a sanatoria per lo spostamento planimetrico del fabbricato, modifiche interne e prospettiche, aumento di superficie del terrazzo, rilasciata a _____ in data 01.03.2000, completa di progetti;
- D.l.A. prot.n. 2064/00 del 21.04.2000 a nome di _____ per diversa sistemazione esterna dell'edificio;
- Richiesta di abitabilità prot.n. 2480/00 del 17.05.2000 con conseguente maturazione del silenzio assenso in data 02.07.2000.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova, Settore Urbanistica e Servizi Catastali, visto l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, visto l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova, vista la documentazione in atti, certifica che l'area descritta in Catasto Terreni al foglio 7 mappale 976:

Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (PI) vigente, risulta:

parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA',
parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 PER PARCHEGGI,
parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO - PRODUTTIVA,
parte VIABILITA' ESISTENTE,
parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 AGRICOLO - PAESAGGISTICA.

Gli interventi urbanistico - edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 34, 30, 32, 36, 31 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano vigente.

Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del PATI, risulta interessata da:

CENTRI ABITATI,

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE,

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA,

AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL PAT - CITTÀ PROGRAMMATA,
VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA - AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DEI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE,

AMBITI DI PIANIFICAZIONE COORDINATA, AREA PERIURBANA DI PADOVA.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.2, 12.1, 18.1 delle NTA del PAT; l'area risulta parzialmente compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del PAT e approvati con D.C.C. 53/2020.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche.

VARIAZIONI CATASTALI

Il verbale di pignoramento immobiliare colpisce i beni catastalmente censiti presso l'Agenzia del Territorio al Comune di Padova (PD) sezione B foglio 3 mappale 572 subalterni 19 e 4.

Si rileva come, a seguito di variazione del 31.03.2015 pratica n. PD0085150 bonifica identificativi catastali n. 74555.1/2015 e n. 74540.1/2015, detti immobili siano stati rispettivamente soppressi generando i beni catastalmente censiti al foglio 7 mappale 976 subalterni 19 e 4.

Gli immobili risultano univocamente riconducibili ai beni in proprietà della parte esecutata.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede, depositate in data 21.04.2000, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

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.; alleggi 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'esperto 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, sarà 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 si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

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 marzo 2024;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2023 - 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.

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ed escludendo la superficie del sottotetto in quanto dovrebbe costituire volume tecnico, come da progetti che si allegano alla presente, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Monsignore Daniele Comboni, 26 - Padova (PD)

Foglio 7 mappale 976 sub. 19 abitazione di tipo civile (cat. A/2)

Abitazione

Piano Secondo		superfici	coeff.	sup. ragg.
Soggiorno	mq.	37,98	100%	37,98
Cucina	mq.	14,09	100%	14,09
Camera	mq.	16,86	100%	16,86
Antibagno	mq.	2,84	100%	2,84
Servizio igienico	mq.	6,60	100%	6,60
Poggioli	mq.	14,32	30%	4,30

Piano Sottotetto		superfici	coeff.	sup. ragg.
Soffitta	mq.	19,49	50%	9,75
Soffitta	mq.	20,91	50%	10,46
Disimpegno	mq.	8,27	50%	4,14
Servizio igienico	mq.	7,76	50%	3,88
Poggiolo	mq.	2,91	30%	0,87

Totale superficie ragguagliata	mq.	111,75
---------------------------------------	------------	---------------

Foglio 7 mappale 976 sub. 4 autorimessa (cat. C/6)

Autorimessa

Piano Terra		superfici	coeff.	sup. ragg.
Autorimessa	mq.	17,65	100%	17,65

Totale superficie ragguagliata	mq.	17,65
---------------------------------------	------------	--------------

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.

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Abitazione	111,75	€	1.750,00	=	€	195.562,50
Autorimessa	17,65	€	800,00	=	€	14.120,00
			Valore complessivo		€	209.682,50

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute 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 - 10%;
- spese condominiali insolute per gli esercizi 2022/2023 e 2023/2024 - euro 2'460,91

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	Spese consominiali insolute	Valore complessivo
€ 209.682,50	-10%	-€ 2.460,91	€ 186.253,34

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 185'000,00 (euro centoottantacinquemila,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 diciannove marzo duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano