

## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare n. 287/2023 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

**Promossa da**

, rappresentata e  
difesa dall'avv. Dante De Benedetti del Foro di Milano, elettivamente domiciliata  
presso lo studio dello stesso avv. De Benedetti in Milano, Piazza Castello n. 2

**Contro**

**Prossima Udienza: 27/03/2024**

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano  
Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC.  
della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato  
Tribunale al n. 2818.

## Relazione Tecnica Peritale di Stima

### INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 6
▪ Confini	pag. 6
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 7
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 7
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 8
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)	pag. 11
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 12
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 13
▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 13
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 14
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 15
INDICE degli allegati e Note	pag. 17

## **PREMESSA**

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data il 30/10/2023 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I<sup>a</sup> sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

## **INTRODUZIONE**

### **ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza:

**Atto di Compravendita**, Notaio Gianvito Saraceno di Lugo (RA), Rep. n. 14130/9117 del 25/05/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 24/06/2016 ai nn. R.g./R.p. 21505/13867.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

### **COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente perito veniva contattata per le vie brevi dal Custode nominato, dottoressa Paola Carpanese, la quale chiedeva la disponibilità ad eseguire un sopralluogo congiunto presso i beni pignorati; mezzo email il 20/11/2023 la stessa proponeva la data per detto sopralluogo.

A seguito di conferma anche da parte dell'esecutato e degli attuali locatari la visita/sopralluogo peritale presso gli immobili pignorati siti ad Agna (PD), via Papa Giovanni XXIII n. 70, veniva regolarmente effettuata il giorno **29 novembre 2023** ad **ore 10.00**; alla presenza del dott. Cavedon in vece del Custode dott.ssa Carpanese, del debitore esecutato signor \_\_\_\_\_ in vece \_\_\_\_\_, la scrivente ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto eseguendo rilievi fotografici; invitava il debitore a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.

## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita**

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 5124 del 09/09/2023, notificato da U.N.E.P. del Tribunale di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 16/10/2023 ai nn. R.g./R.p. 37949/26924, a Favore di

, i beni

sono catastalmente individuati e descritti come segue:

*"di voler sottoporre a pignoramento il diritto di proprietà degli immobili siti nel Comune di Agna (PD) e intestati per l'intero (quota 1/1)*

*censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Agna (PD)*

*come segue: "(i) – Appartamento alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 70, Foglio 12, p.lla 700, subalterno 3, Cat. A/2, piano T, vani 6, mq. 133, rendita euro 464,81; (ii) – Garage alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 70, Foglio 12, p.lla 700, subalterno 12, Cat. C/6, piano T, mq. 41, rendita euro 58,88". Il tutto salvo errori e come meglio in fatto".*

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà dei sopra elencati immobili.

Nell'Istanza di Vendita del 18/10/2023 gli immobili di cui si chiede: *"che la S.V. voglia fissare l'udienza nella quale stabilire la data e le modalità della vendita, con applicazione dell'art. 41 TUB"*, vengono descritti come nell'atto di pignoramento.

### **Identificativi catastali Attuali**

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

**Catasto Fabbricati:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700 sub. 3**: Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale 133 mq - Rendita Euro 464,81 - Indirizzo VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 70, Piano T; **dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2018 Prat. n. PD0158766 in atti dal 05/10/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 80076.1/2018); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Prat. n. PD0120730 in

atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 94597.1/2015); VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1990 in atti dal 23/06/1993 (n. 8657/1990), COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700 sub. 12**: Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Superficie Catastale Totale 41 mq - Rendita Euro 58,88 - Indirizzo VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 70, Piano T;

**dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2018 Prat. n. PD0158775 in atti dal 05/10/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 80085.1/2018); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Prat. n. PD0120737 in atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 94604.1/2015); VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1990 in atti dal 23/06/1993 (n. 8657/1990), COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993. L'attuale intestazione catastale dei due suddetti immobili risulta essere:

#### **Proprietà 1/1**

Detti immobili fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare e condominiale, edificato sul terreno censito:

**Catasto Terreni:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700**, Ente Urbano, Superficie 11 are, 70 ca, derivante tramite Tipo Mappale del 19/09/1990 Prat. n. 97280 in atti dal 14/11/2002 (n. 5423.1/1990) da Fg. 12, mapp. 700 SEMIN ARBOR classe 3 di are 11.70, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 22/06/1973 in atti dal 30/08/1975 (n. 56) da Fg. **12**, mapp. **262** SEMIN ARBOR classe 3 di are 75.36, variato; quest'ultimo Fg. 12, mapp. 262 SEMIN ARBOR a sua volta deriva tramite: FRAZIONAMENTO dell'08/04/1971 in atti dal 04/10/1973 (n. 2073) e FRAZIONAMENTO del 10/05/1972 in atti dal 04/10/1973 (n. 173) da Fg. 12, mapp. 262 SEMIN ARBOR classe 3 di ettari 02.23.73 così sin da impianto meccanografico del 30/12/1969.

Di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le stesse sono parte; più precisamente rientrano tra le parti comuni: mapp. 700 sub. 1 B.C.N.C. (cortile) e mapp. 700 sub. 2 B.C.N.C. (ingr. e vano scale) ai subb. 3-4-5-6-7.

### **Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni**

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 23/01/2024).

La presente procedura colpisce:

L'Intera Piena Proprietà di un **Appartamento al piano Terra** (sub. 3) con **Garage al piano Terra** (sub. 12) facenti parte del fabbricato condominiale a destinazione residenziale eretto sul terreno censito al C.T. di Agna (PD): Fg. 12, mapp. 700, E.U. di mq 1.170,00, sito in **35021 Agna (PD), via Papa Giovanni Ventitreesimo n. 70** (nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui Appartamento e Garage fanno parte).

### **Confini**

Gli immobili **confinano catastalmente:**

**Catasto Terreni:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale di cui i beni fanno parte, confina: a nord con mapp. 699 ove sono eretti 5 fabbricati residenziali tra loro simili, ma la fascia nord del mapp. 700 in oggetto è occupata da sede stradale ovvero via Papa Giovanni XXIII che è posta a cavallo tra il mapp. 700 stesso e il mapp. 699; ad est con mapp. 886 ove è eretto altro fabbricato abitativo; a sud con mapp. 610 ove sono eretti altri fabbricati residenziali tra loro simili; ad ovest con un ulteriore tratto di via Papa Giovanni XXIII mapp. 262.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700 sub. 3:** Appartamento al piano terra, porzione ovest del citato fabbricato condominiale, confina: per i tre lati nord, ovest e sud, tramite muro perimetrale con cortile comune (sub. 1 B.C.N.C.); ad est con androne d'ingresso e vano-scale condominiali (sub. 2 B.C.N.C.); superiormente con unità immobiliare simile (sub. 4 altra ditta); inferiormente con terreno.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **Agna (PD)**, Foglio **12** - mappale **700 sub. 12:** Garage al piano terra, posto a sud-est del fabbricato condominiale suddetto, confina: a nord con due garage di altra ditta: sub. 8 e sub. 9; ad est con garage di cui al sub. 11 di altra proprietà; a sud (lato d'accesso), tramite muro perimetrale, con cortile comune qui adibito a corsia carrabile; ad ovest vano-scala condominiale (sub. 2 B.C.N.C.); superiormente si trova l'unità abitativa sub. 5 di altra ditta, inferiormente terreno.

### **Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità**

Il fabbricato residenziale condominiale di cui i beni pignorati fanno parte si trova ad Agna (PD) in via Papa Giovanni Ventitreesimo n. 70, insiste su un lotto d'angolo tra due diramazioni di detta via ed è inserito in un rione residenziale ubicato a meno di un chilometro dal centro di detta cittadina; gli immobili in oggetto risultano, pertanto, distanti circa 700 metri verso nord-est dalla sede Municipale; entro lo stesso raggio di distanza si trovano i principali servizi ed urbanizzazioni, quali ad esempio: market, ristoranti, attività commerciali, farmacia, poste, banca, centri parrocchiali/ricreativi, impianti sportivi, medico, stazione dei carabinieri, scuole, verde e parcheggi pubblici.

Via Papa Giovanni XXIII, in prossimità dei beni, si presenta come una strada di "quartiere" non molto ampia, asfaltata, a due sensi di marcia, priva di marciapiede, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici. I beni in oggetto sono contornati da fabbricati residenziali di due/tre piani fuori terra.

L'area di pertinenza del suddetto edificio condominiale (mapp. 700) ha forma pressoché rettangolare, salvo avere l'angolo nord-ovest arrotondato, ed è interamente recintata: resta di pertinenza della strada una porzione di questo angolo nonché una fascia lunga quanto dell'intero lato nord del mappale, larga ml 3,10. Sulla recinzione nord si trovano i cancelli d'accesso: uno pedonale ed uno carroia.

L'edificio condominiale in oggetto ha anch'esso impianto di base a forma rettangolare con lati paralleli alla via e si eleva per tre piani fuori terra; rispetto al baricentro del lotto pertinenziale è posto leggermente più verso ovest. Al piano terra del fabbricato condominiale sono dislocati garage, tanto che l'area scoperta condominiale è adibita in parte a corsie carrabili e marciapiedi, in parte a giardino. Il cancello pedonale sulla recinzione nord del compendio immobiliare è collocato di fronte all'ingresso dell'edificio in oggetto che a sua volta è posto al centro dell'edificio stesso.

L'unità abitativa pignorata (sub. 3) occupa l'intera porzione ovest dello stabile, al piano terra, è accessibile dall'androne d'ingresso/vano-scala comune, mentre il garage pignorato al piano terra (sub. 12) si trova più a sud-est ed ha accesso sul lato sud, dal cortile condominiale.

### **Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita**

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il Perito ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

### **Descrizione dei beni allo stato attuale**

L'Edificio condominiale a destinazione residenziale di cui gli immobili pignorati fanno parte (foto da 1 a 10 e da 15 a 17) è stato costruito tra fine anni 1980 e primi anni 1990; ha impianto di base a forma di rettangolo e si sviluppa su tre piani fuori terra sormontati da tetto a padiglione non praticabile (a muretti e tavelloni); è composto da n. 5 appartamenti con n. 5 pertinenziali garage, oltre che da ambienti in comune quali l'androne d'ingresso/vano-scala con locale contatori sotto-scala. Al piano terra si trovano: l'atrio d'ingresso/vano-scala/locale contatori, posto al centro dell'edificio stesso, i garage dislocati più verso est e con portoni d'accesso sulle facciate nord e sud, nonché l'appartamento pignorato (sub. 3) occupante l'intera porzione ovest dell'edificio; ai piani primo e secondo sono dislocati, due per piano, gli altri appartamenti, serviti dal vano-scala comune.

L'edificio ha facciate lineari con forometrie rettangolari; i prospetti sono movimentati solo dai chiaroscuri creati da alcuni terrazzini aggettanti e dalla sporgenza del tetto. Strutturalmente è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., muratura di tamponamento in laterizio intonacata e tinteggiata esternamente di color "bianco sporco"; i solai sono in latero-cemento. Il tetto a padiglione, con sottotetto non praticabile a muretti e tavelloni, ha manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera verniciata di color antracite, camini in muratura intonacata e tinteggiata. I terrazzini, in latero-cemento, hanno parapetti costituiti da muretto in cemento a vista. Finestre e porte/finestre sono protette da tapparelle in PVC color marrone, il portoncino d'entrata condominiale ha telaio in legno e pannelli in vetro. I portoni carrai dei garage sono in metallo verniciato di marrone con apertura a bascula; i garage non hanno accesso dal vano-scala interno.

Lo scoperto condominiale si sviluppa tutto intorno all'edificio ed è interamente recintato; la porzione più ad ovest è sistemata a prato con piantati alcuni arbusti e piante, mentre quella est è caratterizzata da corsie carrabili, parcheggi e percorso pedonale, tutti pavimentati in piastrelle cementizie; ad est vi è un'ulteriore aiuola verde alberata. Le recinzioni poste lungo i lati nord, ovest ed est sono costituite da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica zincata ad elementi verticali e orizzontali; sul lato nord vi sono i cancelli: quello pedonale è caratterizzato da tettoia e setti in cemento con applicate le cassette postali e la placca dei campanelli/citofono; quello carraio ha

apertura scorrevole, motorizzata. La recinzione sud è costituita da rete metallica plastificata accompagnata da siepe (tratto di siepe anche ad ovest).

Il portoncino d'ingresso condominiale immette nell'atrio/vano-scala (foto 15 e 16) dal quale si accede all'appartamento pignorato al piano terra. L'atrio d'ingresso/vano-scala condominiale è pavimentato in piastrelle di granito, ha pareti interne tinteggiate di color bianco, è dotato di illuminazione elettrica ed è illuminato/aerato da finestre.

L'**Appartamento al piano terra (sub. 3)** (foto da 18 a 30), occupante porzione ovest del fabbricato condominiale ed esposto su tre lati (nord, ovest e sud), ha entrata (dall'androne condominiale) protetta da portoncino in legno con maniglia in ottone. L'Appartamento è composto dai seguenti vani: locale d'ingresso e soggiorno/pranzo di mq 32,30 con finestre sul lato sud; cucina di mq 18,32 con finestra sul lato nord; corridoio di mq 5,26; bagno di mq 7,40 finestrato a ovest; bagno di mq 4,26 finestrato a ovest; camera matrimoniale di mq 15,29 con finestre a sud ed ovest; camera matrimoniale di mq 14,08 finestrata a ovest; camera matrimoniale di mq 17,00 con finestra a nord. L'**altezza interna** dell'appartamento è di **ml 2,70**.

Le misure e l'altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di una pratica edilizia che ha riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** dell'**Appartamento** al piano terra (**sub. 3**), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali (verso l'esterno e verso il vano-scala condominiale) è di **mq 136,00**.

L'Appartamento sub. 3 presenta le seguenti **finiture interne**:

- Tramezzature: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca o colorata, così anche i soffitti.
- Pavimenti: ovunque piastrelle ceramiche quadrate colore mélange beige, con battiscopa in legno, salvo per i bagni che sono pavimentati e rivestiti a parete (fino ad h ml 2,20) con piastrelle ceramiche smaltate 20x20 cm, in tonalità chiara sfumata.
- Serramenti interni (porte): in legno con maniglie color oro, apertura ad anta.
- Serramenti esterni (finestre, l'appartamento non possiede porte-fenestre): apribili ad anta, con telaio in legno e vetro-camera, maniglia color oro; le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore marrone con alloggiamento "a scomparsa" nel muro.

- Soglie/davanzali: in granito.

L'Appartamento è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche in alluminio, prese e pulsanti in plastica bianca; quadro elettrico nell'ingresso; campanello e citofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è installata, in cucina, dall'anno 2008, una caldaia murale autonoma a metano ad alto rendimento, marca "BAXI" modello "Eco3", con libretto impianto che risulta a carico della ditta: *T.C. Service Snc Di Tasinato Cristian E Napolitan Emanuele* di Cartura (PD); non sono state fornite ricevute di eventuali manutenzioni. I terminali corpi scaldanti, con acqua quale fluido termovettore (termosifoni), sono in metallo verniciato di bianco, ad elementi verticali, alloggiati in nicchie del muro sotto le finestre; l'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica. I bagni sono dotato di sanitari in porcellana colore bianco (uno con vasca da bagno, l'altro con doccia), presente attacco per lavatrice nel bagno più piccolo. Per la climatizzazione estiva sono presenti due datati condizionatori tipo split, con motore esterno attualmente disinstallato poiché in corso d'opera alcune lavorazioni sulle facciate del fabbricato condominiale.
- Reti fognarie interrato e sotto-servizi tecnologici comuni percorrono lo scoperto condominiale e sono collegati alle reti pubbliche passanti su via Papa Giovanni XXIII.

Il **Garage al piano terra (sub. 12)** (foto da 10 a 14), porzione sud-est del suddetto fabbricato condominiale confinante con vano-scala condominiale, ha due portoni d'ingresso sul lato sud dal cortile comune; non ha finestre né altre porte comunicanti con l'androne/vano-scala dell'edificio. Ha pianta di forma rettangolare, misura internamente ml 7,80 x 4,82, è un garage doppio. La sua **altezza interna** è di **ml 2,70**. Ha pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco, come anche il soffitto, pavimentazione in piastrelle ceramiche color nocciola; è dotato di impianto di illuminazione elettrica e di rubinetto dell'acqua.

Anche le sopra indicate misure ed altezza del garage sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di una pratica edilizia che ha riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** del **Garage** al piano terra, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso l'androne condominiale, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità similari, è di **mq 43,50**.

Appartamento e Garage oggetto della presente procedura, si presentano in uno stato di conservazione/manutenzione discreto; finiture interne e parti a vista degli impianti sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di costruzione, primi anni '90 (salvo la caldaia del 2008). Le due unità immobiliari hanno generose metrature.

Internamente all'appartamento le tinteggiature sono in sufficienti condizioni, non sono presenti importanti vizi salvo alcune modestissime infiltrazioni di umidità, in particolare sui soffitti di camera e bagno rivolti più verso nord, che hanno determinato aloni o lievi scrostamenti della tinteggiatura.

Il garage può dirsi in buone condizioni considerata la sua destinazione d'uso.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale di cui i beni fanno parte e dei pertinenziali ambienti ed aree comuni, è discreto.

Si evidenzia che ad oggi sono in corso lavori per efficientamento energetico dell'edificio stesso, con accesso al "Superbonus 110" (Legge n. 77/2020): lavori che sono attualmente in stato avanzato (oggetto di pratica edilizia C.I.L.A.S. prot. n. 0425076 del 23/11/2022, inizio lavori 25/11/2022). Detti lavori consistono anche nell'installazione di pannelli fotovoltaici che, però, non sono stati previsti per gli immobili in oggetto (appartamento sub. 3). La caldaia autonoma esistente nell'appartamento (sopra citata) verrà a breve sostituita con una a miglior rendimento energetico. Il tetto del fabbricato non verrà ulteriormente coibentato. Attualmente i parapetti in calcestruzzo dei terrazzini del fabbricato e i muretti in calcestruzzo della recinzione del compendio, in particolare quelli rivolti a nord, sono anneriti e/o attaccati da muschi e licheni.

### **Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)**

Dai documenti edilizi ricevuti in copia a seguito di richiesta accesso agli atti rivolta tramite SUAP all'Ufficio Tecnico del Comune di Agna, la scrivente ha potuto riscontrare che il fabbricato condominiale a destinazione residenziale di cui i beni in oggetto fanno parte, è stato costruito in virtù del seguente titolo:

**Concessione Edilizia n. 30**, prot. n. 1841, **rilasciata** dal Comune di Agna (PD) il **04/07/1989** alla ditta proprietaria al tempo; licenza edilizia in seguito alla quale fu rilasciato **Permesso di Abitabilità**, stesso numero, prot. 425, in data **05/05/1992**.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **17/10/1990** che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente riscontra che:

Lo stato attuale dell'Appartamento (sub. 3) e del Garage (sub. 12) è conforme allo stato edilizio autorizzato, altresì conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

**Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)**

I descritti immobili siti in Agna (PD) pervennero all'esecutato signor sopra generalizzato, per la quota 1/1 di Piena Proprietà in regime di separazione dei beni, tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Gianvito Saraceno di Lugo (RA), Rep. n. 14130/9117 del 25/05/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 24/06/2016 ai nn. R.g./R.p. 21505/13867, da potere del signor

Nell'Atto si indica che sono compresi nella vendita anche *"i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso o destinazione"*.

Nell'Atto l'esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione convenzionale dei beni.

Gli immobili pignorati (appartamento con garage doppio) sono locati a terzi, ovvero sussiste:

**Contratto di Locazione ad uso Abitativo** (Non ammobiliato), debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Rovigo il 05/08/2020 al n. 2247 serie 3T, in cui:

- \_\_\_\_\_, è  
LOCATORE;
- \_\_\_\_\_,  
è CONDUTTORE;

- la Locazione è prevista della durata di 4 anni, con inizio dall'01/08/2020 fino al 31/07/2024, da intendersi rinnovata per ulteriori 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata (art. 3, c. 1, L. 431/98) almeno sei mesi prima la scadenza del contratto;
- il Canone annuo è stato convenuto in € 3.600,00, suddiviso in n. 12 rate uguali, mensili. Spese condominiali a carico del Conduttore indicate in € 300,00 annui.

Copia del Contratto di Locazione viene qui allegata.

Considerati i contenuti del Contratto, date le caratteristiche degli immobili locati e della zona in cui sono ubicati, in base anche a quanto indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la locazione di abitazioni civili della zona stessa, il Perito ritiene che il canone pattuito sia leggermente basso ma ancora accettabile.

**Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)**

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo le formalità elencate più avanti ed eventuali "oneri" di natura condominiale.

Dal punto di vista urbanistico, esaminato il richiesto **C.D.U.** rilasciato dal Comune di Agna il 26/01/2024 con prot. n. **841**, la scrivente evidenzia che l'area su cui insistono gli immobili pignorati: C.T. di Agna (PD), **Fg. 12, mappale 700**, è destinata come segue: secondo il P.I. equivalente al P.R.G. vigente per le "parti compatibili" con il P.A.T.: **Zona B – ZONA CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE** (identificata nella tav. grafica del P.R.G. come B/1), normata dall'art. 6 delle N.T. (Indice Territoriale > 1,5 MC/MQ).

Per le prescrizioni del P.A.T. approvato si rimanda a quanto indicato nel suddetto CDU che alla presente relazione si allega.

**Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)**

I beni fanno parte di un fabbricato condominiale, sono, dunque, interessati da spese condominiali di gestione, manutenzione, ecc. delle aree e parti comuni. Detto condominio non è attualmente amministrato da ditte terze: le spese condominiali sono gestite direttamente dai proprietari delle unità immobiliari che compongono il condominio stesso. Non è stato, perciò, possibile reperire importi certi di spesa condominiale ma, in base a quanto riferito dai proprietari di alcune unità immobiliari del

compendio e in base a quanto indicato nel citato contratto di locazione degli immobili pignorati, è possibile che la spesa per i beni in oggetto possa indicativamente attestarsi intorno ad € 300,00 annui. Per i lavori di efficientamento energetico dell'edificio, con accesso al "Superbonus 110" (Legge n. 77/2020), sono state anticipate alcune somme, non documentate, da altri condomini: non è, inoltre, possibile indicare quali eventuali altre spese comporteranno detti lavori (sebbene soggetti a bonus statale).

Come riferito da altri condomini, i lavori Superbonus 110 non riguarderanno il tetto dell'edificio che, ad oggi, non è mai stato revisionato (dunque da circa 35 anni a questa parte); inoltre i beni in oggetto, non usufruiranno dei pannelli fotovoltaici in fase di prossima installazione, ma beneficeranno del cappotto termico, di nuovi serramenti e tapparelle, di nuova caldaia.

Il fabbricato condominiale non possiede globale assicurazione: i condomini hanno provveduto, ognuno per proprio conto, con assicurazioni personali relative alla propria unità immobiliare.

#### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)**

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 26/01/2024**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizione e Trascrizione, entrambe presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

**ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 21506/3903 del 24/06/2016 di Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto a rogito del Notaio GIANVITO SARACENO di Lugo (RA), Rep. n. 14131/9118 del 25/05/2016, a Favore di

per somma capitale di € 100.000,00, somma complessiva di € 200.000,00 e durata 30 anni; grava su: C.F. di Agna (PD), Fg. 12, Mapp. 700 sub. 3 e Mapp. 700 sub. 12, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 37949/26924 del 16/10/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili** emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 5124 del 09/09/2023, a Favore di

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; grava su: C.F. di Agna (PD), Fg. 12, Mapp. 700 sub. 3 e Mapp. 700 sub. 12, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

### **STIMA del valore del Lotto Unico**

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice specifica qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

<b>Appartamento piano terra (sub. 3):</b>	mq 136,00 x 1,00 = mq 136,00 +
<b>Garage piano interrato (sub. 12):</b>	mq 43,50 x 0,50 = mq 21,75 =
<b>Totale:</b>	<u>mq 157,75 +</u>
<b>Incidenza parti comuni (1% del Totale):</b>	mq 157,75 x 0,01 = mq 1,57 =
<b><u>TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)</u></b>	<b><u>mq 159,00</u></b>

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2023 che indica valori in Agna (PD) per abitazioni (in stato conservativo "normale") nella zona "B1 - Centrale/CAPOLUOGO"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche dei Beni in precedenza illustrate, in particolare:

- zona di ubicazione ed accessibilità,
- posizione rispetto all'edificio di cui fanno parte,
- superficie commerciale,
- epoca di costruzione,
- dimensioni e composizione architettonica,
- strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 810,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE di appartamento + garage doppio, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 159,00 x € 810,00/mq = € 128.790,00

Valore TOTALE al quale, per lo stato d'uso e manutenzione dei beni, ritiene di apportare una riduzione di circa -2%, ovvero di arrotondare a = Valore TOTALE € 126.000,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -16% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti/imprevedibili, ottenendo:

**Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di Appartamento + Garage doppio**, in contesto condominiale = **Valore del Lotto Unico:** € 126.000,00 – 16% = **€ 105.840,00**  
***(euro centocinquemilaottocentoquaranta/00)***

Valore che si intende per i beni di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Appartamento pignorato possiede Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo n. 52638 del 20/05/2016, redatto dal perito industriale Romagnolli Michele di Adria (RO), con validità 10 anni, che attesta per l'immobile stesso la classe energetica "D": indicatore che, però, cambierà (in meglio) a seguito dei correnti lavori di efficientamento energetico.

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 23 febbraio 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

**INDICE degli allegati** alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 30 foto;
- doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, notaio Gianvito Saraceno, Rep. n. 14130 del 25/05/2016;
- doc. 2 Catastale estratta il 27/11/2023 e il 23/01/2024: n. 1 estratto mappa, n. 5 visure, n. 1 elenco sub., n. 1 elaborato planimetrico, n. 2 schede catastali;
- doc. 3 Edilizio-amministrativa: C.E. n. 30 del 04/07/1989 e tav. grafica, relativa Abitabilità del 05/05/1992;
- doc. 4 Urbanistica: C.D.U. prot. n. 841 del 26/01/2024;
- doc. 5 Ipotecaria: n. 3 Ispezioni del 26/01/2024;
- doc. 6: contratto locazione;
- doc. 7: APE n. 52638 del 20/05/2016.

Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia al debitore.

Selvazzano Dentro, lì 23 febbraio 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

**Note:**

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia al debitore a mezzo raccomandata A.R. presso l'indirizzo indicato in atti; vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo e l'Istanza di Liquidazione; verrà depositata prova della ricezione della perizia inviata al debitore.