

TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 218/2022

Giudice M. Elburgo

**ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – AMCO SPA**

contro



*STUDIO TECNICO CASTIELLO ING. SILVIA*

TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 218/2022

Giudice M. Elburgo

**ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – AMCO SPA**

**contro**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

1.0. Premesse	pag. 2
1.1. Individuazione del lotto ed eventuali osservazioni	pag. 3
<u>2.0. Descrizione generale del Lotto Unico</u>	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione, Qualità, Composizione, Descrizione catastale,	pag. 4
Confini, Provenienza,	pag. 5
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 6
Valutazione Lotto e Garanzia per vizi,	pag. 11-12
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 12
Spese condominiali, Regolarità edilizia	pag. 13-14
<u>3.0 Conclusioni</u>	pag. 14
Elenco allegati	pag. 15

**1.0 Premesse**

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. [REDACTED] nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 23.01.2023, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. Elburgo, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 14/07/2022 rep. n. 3259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 34851/23545 in data 9/08/2022, promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] in via [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] contro il signore [REDACTED] nato a

[redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] residente a [redacted]  
[redacted] in via [redacted]

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: "gli immobili catastalmente così censiti presso il Comune di Padova:

**Foglio 123 - particella 2 – sub 2**

**Foglio 123 - particella 2 – sub 11**

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 c.c.".

**Viene pignorato l'intero diritto di proprietà.**

L'atto di pignoramento così come la relativa istanza di vendita descrivono i beni pignorati come sopra evidenziato; ovvero indicano una descrizione catastale corretta dei beni, come meglio specificato nel paragrafo che segue.

In particolare nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, i beni immobili vengono descritti come segue:

*Catasto Fabbricati del Comune di Padova Foglio 123 particella 2 subalterno 2 cat A2 abitazione di tipo civile (viene scritto "identificata precedentemente con foglio 4 particella 800 sub 2") e particella 2 subalterno 11 cat C6 autorimessa (viene scritto "identificata precedentemente con foglio 4 particella 800 sub 11"). Tale descrizione è errata nella parte relativa alla precedente identificazione, in quanto è stata omessa la "Sezione Urbana" che nello specifico è la C.*

Ho provveduto a presentare all.III.mo Giudice istanza di proroga dei termini (26-04-2023) per il deposito dell'elaborato peritale in quanto il Comune di Padova – Settore Edilizia Privata Accesso Atti – è stato in grado di rilasciare i documenti richiesti e necessari per la verifica della conformità urbanistica, solo in data 19-05-2023. Il Giudice ha concesso la proroga.

In data 12/01/2023 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sugli immobili, previo accordo con il Custode nominato Avv. Arianna Cattin; ho potuto eseguire il rilievo fotografico ed il rilievo geometrico allegati alla presente, allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (Catasto).

#### **1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni**

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento, situati a Padova (PD), in via Sorio al civico 79/A, sono costituiti da:

- Abitazione di tipo civile, di tipologia *appartamento*, con accesso da vano scala comune, posto al secondo piano,
- Garage, al piano terra.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della descrizione catastale, al fine della successiva vendita si identificano i beni pignorati, come un unico Lotto, come di seguito meglio descritto.

## 2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

**Diritto venduto:** quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Ditta intestata:** Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] residente a [REDACTED] in via [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ubicazione:** il lotto é sito a Padova (PD) in via Sorio n. 79/A.

**Qualità:** trattasi di appartamento in condominio con garage esclusivo, e parti comuni condominiali.

**Composizione:** Abitazione composta da ampio ingresso, pranzo, cucinino, disimpegno, soggiorno, due bagni (entrambe finestrati), e tre camere. Presenti tre poggiali. Garage.

Superficie commerciale dell'abitazione, al lordo dei muri esterni, mq 119,00 (comprensiva dei poggiali computati al 30%), e del garage, mq 17,79 (computato al 50% di 35,59 mq), per totali mq 136,79 circa.

**Descrizione catastale:** Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 123 particella 2, subalterno 2 (abitazione), categoria A/2, cl. 3, consistenza vani 7, superficie catastale 123 mq (superficie escluse aree scoperte mq 119), rendita 1.102,64 euro, via Sorio n 79/B, piano 2 (a seguito di *Variazione per bonifica identificativo catastale* del 10/02/2014 n 17938.1/2014 in precedenza identificativo Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 800 subalterno 2). Vedi foglio partita e scheda allegate.

Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 123 particella 2, subalterno 11 (garage), categoria C/6, cl. 6, consistenza mq 36 (superficie totale mq 36), rendita 139,44 euro, via Sorio n 79/B, piano T (a seguito di *Variazione per bonifica identificativo catastale* del 10/02/2014 n 17947.1/2014 in precedenza identificativo Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 800 subalterno 11). Vedi foglio partita e scheda allegate.



acquistarono i beni dai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

**Occupazione:** i beni sono attualmente locati [redacted] con sede a [redacted] in via [redacted]

mediante contratto di locazione avente avuto inizio il 01/11/2018 della durata di anni 20 (tacitamente rinnovabile per i successivi 4 anni). Canone di locazione annuo 7800 euro per i primi tre anni, ovvero fino al 31/10/2021, poi il canone di locazione di 6600 euro/anno (canone attuale). Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2019. Nel contratto si specifica che è possibile il sub-affitto come "affitta camere". Attualmente vi risiedono studenti universitari che hanno preso in locazione le camere [redacted] sopra identificata.

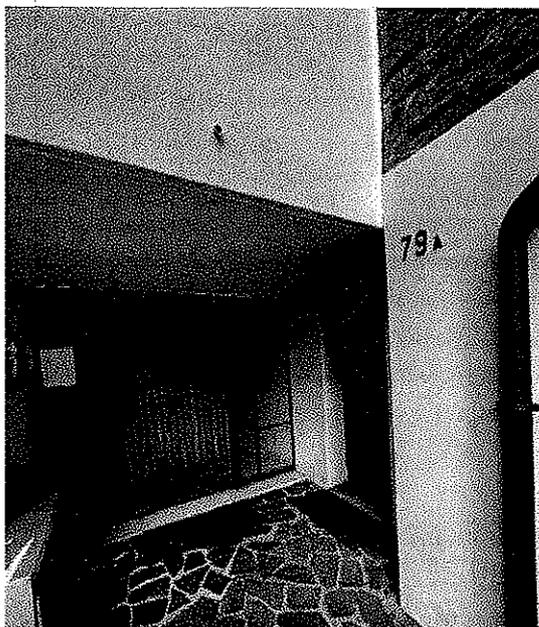
**Descrizione e composizione:** Il Lotto in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale con relativo garage, all'interno di edificio condominiale situato in zona semicentrale rispetto al centro di Padova, in località "Aeroporto", in zona residenziale servita sia dai mezzi pubblici di trasporto sia da negozi per la vendita al minuto di prima necessità.

L'edificio che è stato costruito negli anni 1960-1962, nel suo complesso si presenta in condizioni discrete (vedi la documentazione fotografica allegata alla presente).

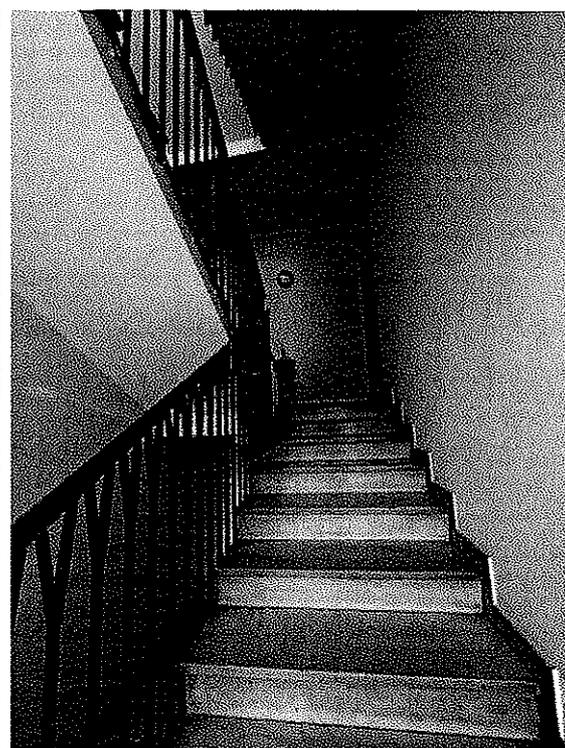
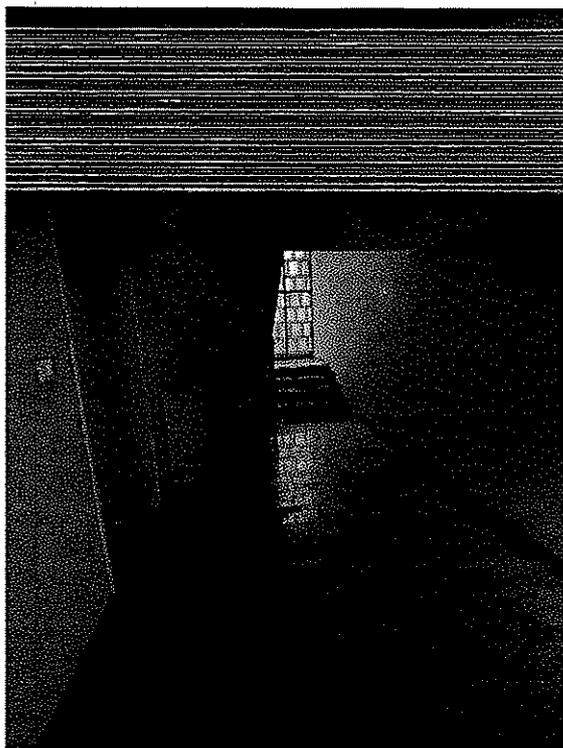


vista del condominio di cui fanno parte i beni della procedura

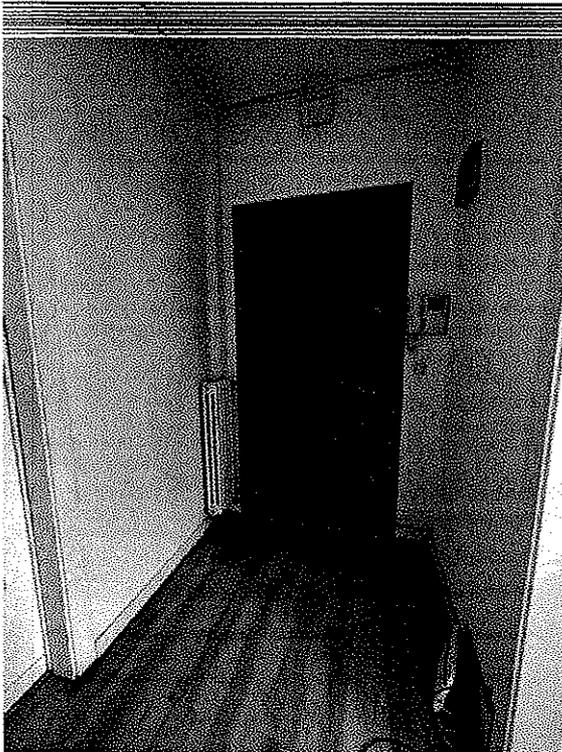
Le pareti esterne dell'edificio condominiale sono in parte intonacate e dipinte in colorazione tenue per il piano terra ed in parte rivestite da elementi di laterizio di colore chiaro per i restanti piani (1°+2°+3°), le solette dei poggioli e i parapetti sono complessivamente in buono stato di conservazione. Anche il vano scala è ben conservato.



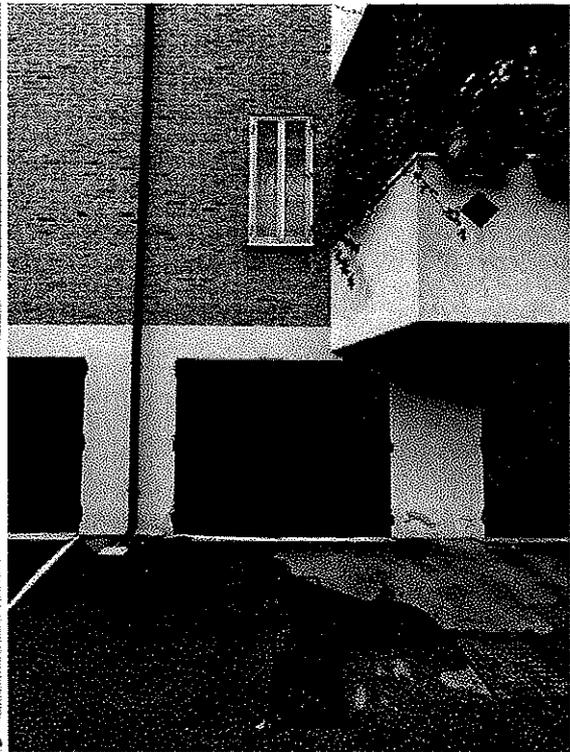
vista del portone di accesso al vano scala comune



vista dell'atrio di ingresso comune e dei gradini e del parapetto del vano scala comune



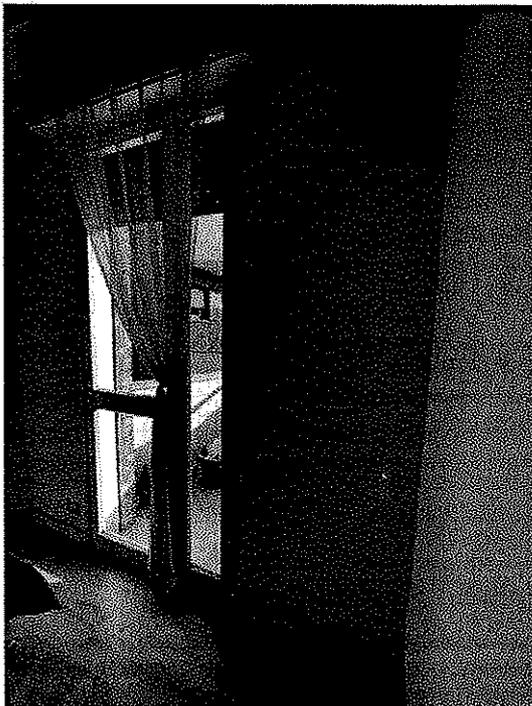
vista del portoncino di ingresso all'appartamento



vista del basculante del garage

La disposizione interna attuale dei locali rilevata con il sopralluogo, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale sia per l'unità abitativa che per il garage (a meno dei muretti di separazione fra ingresso e disimpegno nell'appartamento che sono indicati nella scheda catastale ma che in realtà sono stati eliminati).

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento:

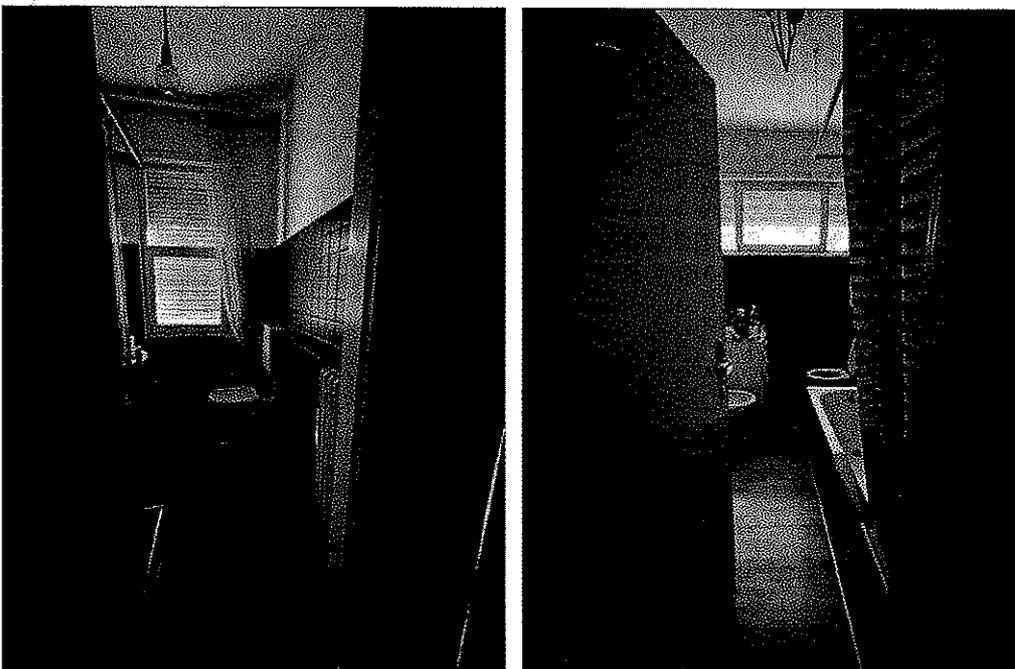


Gli infissi della parte abitativa sono di legno verniciato di colore bianco con vetro semplice e sono dotati di tapparelle rotolanti di pvc. Il portoncino dell'ingresso è di tipo antintrusione.



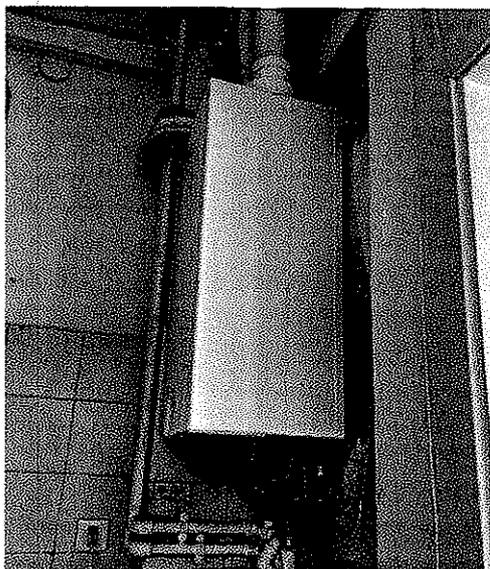
Particolare degli infissi esterni

E' presente video-citofono. I pavimenti della zona giorno e delle camere, sono rivestiti da pvc effetto legno a listoni di colore chiaro. I due bagni, uno con doccia ed uno con vasca, sono stati ristrutturati di recente.



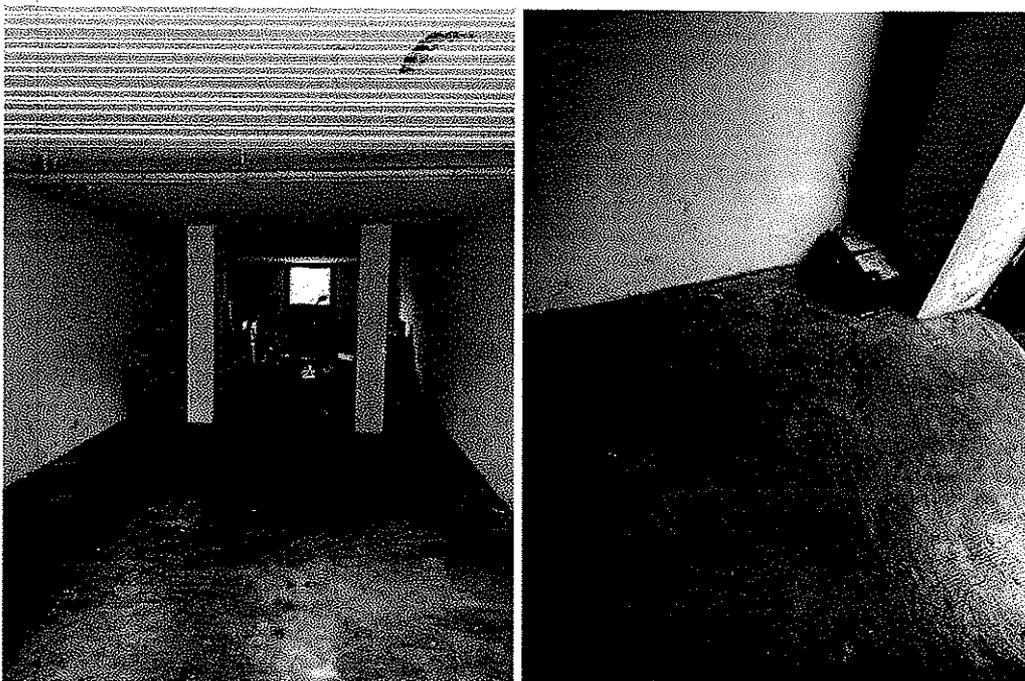
I bagni hanno pareti fino ad un'altezza di circa 160 cm da terra, rivestite da mattonelle di gres porcellanato nel colore grigio scuro e pavimento rivestito da pvc, come il resto dell'abitazione. L'altezza utile dei locali è di cm 280.

Le porte interne sono di legno di tipo laccato in colorazione chiara. Presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo a metano, con elementi scaldanti "radiatori" e la caldaia è posta in cucina.



vista della caldaia

Il garage che è posto al piano terra è dotato di portone basculante di metallo ed ha altezza utile interna di cm 200. Il pavimento è in cemento liscio.



Viste interne del garage esclusivo

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito indicato:

- I tre poggiali, di totali 11,44 mq, con coefficiente riduttivo pari a 0,30 = 3,43 mq,
- L'appartamento al piano secondo, al lordo dei muri esterni, 116,00 mq,
- Il garage di 35,59 mq, con coefficiente riduttivo pari a 0,50 = 17,79 mq,

Per totali 136,79 mq.

**Valutazione del lotto:** La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura.

Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022, ho riscontrato valori variabili fra 1.200 e 1.450 €/mq immobile abitativi residenziali, inseriti in zona "Brusegana-Aeroporto" e con finiture normali. L'unità abitativa è stata parzialmente ristrutturata e quindi si possono considerare valori medi unitari di stima più alti rispetto agli immobili "in condizioni normali". Infatti il valore unitario di OMI per immobili in condizioni "ottime" è di 1.900-2.850 euro/mq.

Dal confronto con gli annunci commerciali di immobili simili in zona centrale a Padova località Aeroporto/Brusegana, ho trovato una serie di annunci per immobili simili per età e per finiture:

- 1) Appartamento trilocale in via Libia ; 96 mq; 199.000 euro,
- 2) Appartamento in Via Loreto; 125 mq ; 239.000 euro,
- 3) Appartamento in via Cavallotti, 100 mq; 225.000 euro,
- 4) Appartamento ristrutturato in via Cavallotti, 37 mq; 125.000 euro

Il valore medio è di 2.080 euro al mq per quelli più datati ovvero tra 1) 2) e 3).

Pertanto posso concludere che i valori unitari di mercato rilevati, sono variabili fra 1.950-2.080 €/mq.

Si può assumere pertanto un valore unitario medio pari prudenziale di 1.900 €/mq in ragione delle condizioni di finitura e di conservazione dell'immobile, complessivamente discrete, ma soprattutto delle considerazioni relative ai valori medi unitari riscontrati.

$V_{\text{mercato parte lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 136,79 \times \text{€/mq } 1.900 = \text{€ } 259.901,00$  (duecentocinquantanovemilanovecentouno/00).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = V_{\text{mercato}} \times 1/1 = \text{€ } 259.901,00$   
(duecentocinquantanovemilanovecentouno/00).

***Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti***

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 15%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = € 259.901,00 \times 0,85 = € 220.915,85$

**Approssimato a 221.000 euro (duecentoventunmila/00).**

***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data 31-07-2023***

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011

Registro Particolare 1278 Registro Generale 6567

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16/02/2011 rep n. 96770/22727 Notaio Franco Roberto, beni colpiti in NCEU Comune di Padova (PD), Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 800 subalterno 2 e subalterno 11 di cui alla procedura;

Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Per capitale [REDACTED] euro e somma complessiva [REDACTED] euro.

Durata anni [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2012

Registro Particolare 2338 Registro Generale 16734

Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Bassano del Grappa, in data 15/05/2012 rep n. 605/2012, beni colpiti, tra altri, in NCEU Comune di Padova (PD), Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 800 subalterno 2 e subalterno 11, di cui alla procedura;

Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura per il diritto di nuda proprietà.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Per capitale [REDACTED] euro e somma complessiva [REDACTED] euro, su tutti i beni di cui alla nota.

Annotazione 1: restrizione di beni annotata il 05/09/2013 ai n. 4672 di formalità,

Annotazione 2: restrizione di beni annotata il 30/10/2018 ai n. 7595 di formalità,  
Annotazione 3: restrizione di beni annotata il 24/03/2020 ai n. 1854 di formalità,  
Annotazione 4: restrizione di beni annotata il 22/07/2020 ai n. 4013 di formalità,  
Annotazione 5: restrizione di beni annotata il 08/06/2022 ai n. 3054 di formalità.

ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2012

Registro Particolare 2339 Registro Generale 16735

Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Bassano del Grappa, in data 15/05/2012 rep n. 605/2012, beni colpiti, tra gli altri, in NCEU Comune di Padova (PD), Sezione Urbana C Foglio 4 Particella 800 subalterno 2 e subalterno 11, di cui alla procedura;

Contro [redacted] nato il [redacted] sugli immobili di cui alla procedura e per il diritto di nuda proprietà.

A favore di [redacted]  
con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

Per capitale [redacted] euro e somma complessiva [redacted] euro, su tutti i beni di cui alla nota.

Annotazione 1: restrizione di beni annotata il 05/09/2013 ai n. 4673 di formalità,  
Annotazione 2: restrizione di beni annotata il 30/10/2018 ai n. 7596 di formalità,  
Annotazione 3: restrizione di beni annotata il 24/03/2020 ai n. 1855 di formalità,  
Annotazione 4: restrizione di beni annotata il 22/07/2020 ai n. 4014 di formalità,  
Annotazione 5: restrizione di beni annotata il 08/06/2022 ai n. 3055 di formalità.

TRASCRIZIONE CONTRO del 9/08/2022 (quello oggetto della presente)

Registro Particolare 23545 Registro Generale 34851

Atto di pignoramento immobiliare TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 3259 del 14/07/2022,

beni colpiti, immobili riportati in NCEU Comune di Padova (PD), foglio 123 particella 2 subalterni 2 e 11 di cui alla procedura, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

A favore di [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]

Contro [redacted] come sopra identificato.

**Spese condominiali**

Ho provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio denominato "Quartierino" il resoconto delle gestioni economiche del Condominio, e mi è stato

comunicato, che il signore [REDACTED] ha un debito, alla data del 31/03/2023, nei confronti del Condominio di euro 293,88 + 195,33 per totali 489,21 euro.

Si allega la rendicontazione.

### **Regolarità edilizia**

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Padova (PD):

- Rilascio di "Concessione edilizia" n 80/1961 Prot. n. 2470 del 27/01/1960 a nome [REDACTED], in data 30/08/1961, per la "costruzione del Quartierino Sorio costituito da 9 edifici condominiali". Vedi copia del documento autorizzativo, della planimetria di insieme e delle piante piano terra e piano secondo.
- Presentazione pratica n 784 Prot. n. 39101 per il rilascio dell'abitabilità. Rilascio per le unità oggetto della procedura in data 23/03/1987. Vedi certificato rilasciato di abitabilità con piante al catasto urbano di quel momento.
- E' stata presentata comunicazione per modifiche interne (in rif. all'art. 26) all'unità abitativa del piano secondo dai signori [REDACTED] in qualità di precedenti proprietari, pratica prot. n. 524, in data 9/03/1991. Nella documentazione grafica allegata alla comunicazione sembrerebbe che le modifiche interne fossero quelle di demolizione di parte delle tramezzature interne fra ingresso e pranzo e fra ingresso e soggiorno.

L'immobile risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico-catastale in quanto dal confronto fra lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo e le tavole grafiche allegate alle autorizzazioni/dichiarazioni sopra indicate, e alle schede catastali, non ho rilevato difformità e/o irregolarità a meno di alcune opere minime consistenti in modifiche interne dei setti di divisione fra ingresso e disimpegno e fra ingresso e soggiorno, che non modificano la destinazione, il numero delle unità abitative, i prospetti, e il numero di vani ai fini fiscali.

### **3.0. Conclusioni**

I beni oggetto di pignoramento sono stati individuati e descritti al precedente paragrafo 2.0, i beni sono regolari dal punto di vista urbanistico-catastale come descritto al paragrafo Regolarità Edilizia di questa pagina.

Per gli stessi è stato stimato un valore di mercato della quota venduta pari a euro 221.000,00 (diconsi duecentoventunmila//00).

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede  
il tecnico  
dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 31 luglio 2023

### **ELENCO ALLEGATI**

- All. N° 1 – Estratto di Google Maps (pag. 16);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni (pag. 17);
- All. N° 3 – Schede e visure al Catasto Fabbricati (pagg.18-25);
- All. N° 4 – Atto di provenienza (pagg. 26-31);
- All. N° 5 – Regolarità urbanistica (pagg 32-46);
- All. N° 6 – Visure conservatoria (pagg. 47-75);
- All. N° 7 – Estratto quotazioni immobiliari OMI (pagg. 76-77);
- All. N° 8 – Spese condominiali (pagg. 78-79);
- All. N° 9 – Contratto di locazione (pagg. 80-89).