

# TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 439/2021

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. PAOLA ROSSI**

ESPERTO DELL'UFFICIO: **Geom. ACHILLE SINATRA**

**PIGNORAMENTO** trascritto il 13/01/2022 ai nn. 1087/770, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 5276 del 28/12/2021

## 2° RELAZIONE INTEGRATIVA

**LOTTO UNICO:** via Garibaldi civ. 1, abitazione al piano terra e primo (mapp. 943 sub. 5), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 7), box auto al piano terra (mapp. 943 sub. 8) e quota proporzionale sulle parti condominiali.

VALORE STIMATO LOTTO UNICO:

€ 90.000,00 (diconsi Euro novantamila/00)

VALORE QUOTA ESECUTATO € 90.000,00 x (1/4) = € 22.500,00

(Euro ventiduemilacinquecento/00)

### PREMESSA

- con nota del 14/06/2023, l'Ill.mo G.E. incaricava il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA** di redigere la presente integrazione, rispondendo ai seguenti quesiti:  
“.. aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento:

- 1) - ai gravami iscritti sia a danno di parte esecutata che dei comproprietari;
- 2) - di chiarire la divisibilità in natura del bene o meno o rendere un progetto divisionale;



3) - di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero..

rinviano la causa all'udienza del 15/11/2023, alle ore 10:10...".

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

1) - ai gravami iscritti a danno sia di parte esecutata  
che dei comproprietari;

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ESECUTATO**

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca legale** iscritta ai nn. 15783/3672 del 16/04/2008, a favore di

**contro**

per l'importo di Euro 29.335,18;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ai nn. 19998/2969 del 25/06/2013, derivante da decreto ingiuntivo a favore di

**contro**

per l'importo di Euro

8.635,28;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ai nn. 1908/216 del 22/01/2014, derivante da decreto ingiuntivo a favore di

**contro**

per l'importo di

Euro 14.170,00;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ai nn. 5760/868 del 13/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo a favore di

**contro**

per l'importo di Euro 20.000,00;

- **Ipoteca amministrativa/riscossione** iscritta ai nn. 7168/1072 del 22/02/2017, derivante da avviso di accertamento e avviso di addebito 0420



Ruolo, a favore di

**contro**

per l'importo di Euro

526.541,54;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn. 1087/770 del 13/01/2022, atto n. 5276 del 28.12.2021 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore di**

**contro**

esecutato.

A carico dell'esecutato, dal 09/10/2022 sino alla data odierna, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova **non risultano pubblicate** altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente relazione.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI COMPROPRIETARI**

Nel ventennio preso in esame:

- **per la quota del sig.** \_\_\_\_\_, non risultano pubblicate formalità che colpiscono i beni sopra descritti;

- **per la quota del sig.** \_\_\_\_\_ non risultano pubblicate formalità che colpiscono i beni sopra descritti;

- **per la quota del sig.** \_\_\_\_\_ non risultano pubblicate formalità che colpiscono i beni sopra descritti.

Nel ventennio preso in esame, la consistenza immobiliare **è pervenuta ai comproprietari** in forza di:

- **atto di divisione** in data 03.12.2014 rep. 265087 notaio Francesco Crivellari di Padova, ivi trascritto in data 30.12.2014 ai nn. 38406/27180, con cui gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati ai sig.ri



ciascuno per la quota di ¼ in piena proprietà.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

2) - *di chiarire la divisibilità in natura del bene o meno o rendere un progetto divisionale;*

Il Perito, in risposta al quesito precisa che per sua natura e conformazione il bene periziato **non è divisibile in natura** e pertanto non è possibile redigere un progetto divisionale.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

3) - *di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero..*

### **Considerazioni generali**

Al fine di verificare il più probabile valore di mercato già determinato in sede esecutiva, si è proceduto mediante la raccolta di informazioni per beni analoghi tramite operatori del settore, presso siti specializzati nella ricerca di compravendite avvenute nella zona di riferimento e verificando i valori ricavati dalla banca 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 del bene.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche in netto calo nel periodo di riferimento, per cause correlate anche al rialzo dei tassi d'interesse stabiliti dalla B.C.E., si è assunto il principio di assoluta prudenzialità.

Ciò premesso, si rilevano valori unitari che confermano quelli già segnalati in fase di relazione esecutiva, compresi tra € 900,00/mq e € 1.200,00/mq.



Pertanto, ai fini della stima del presente lotto, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 900,00/mq (\*).

(\* nel valore è compresa l'incidenza del terreno coperto e scoperto condominiale di cui fa parte il lotto periziato

piano	destinazione d'uso	mq	€/mq	= Euro
T	Box auto	15,50		
T	Box Auto	5,40		
T	Abitazione e accessori	45,50		
T	Ripostiglio	0,88		
1	Abitazione e accessori	49,85		
1	Poggiolo	0,59		
<b>Totale</b>		<b>117,72</b>	<b>900</b>	<b>105.948,00</b>
riduzione per insorgenza di vizi occulti -12% valore				<b>-12.713,76</b>
spese per sanatoria edilizia				<b>-3.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>				<b>90.234,24</b>
che si arrotondano a				<b>€ 90.000,00</b>

**(Euro novantamila/00)**

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutato:

proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 90.000,00 x (1/4) = **€ 22.500,00**

**(Euro ventiduemilacinquecento/00)**

e il valore della quota di proprietà dei comproprietari:

proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà:



VALORE QUOTA € 90.000,00 x (1/4) = € 22.500,00

(Euro ventiduemilacinquecento/00)

proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 90.000,00 x (1/4) = € 22.500,00

(Euro ventiduemilacinquecento/00)

proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 90.000,00 x (1/4) = € 22.500,00

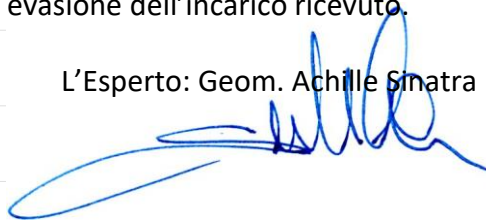
(Euro ventiduemilacinquecento/00)

\*\*\*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 05 agosto 2023

L'Esperto: Geom. Achille Sinatra



Allegati:

All.: ispezioni ipotecarie

