

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.r.l. con sede in Milano (MI), Viale Brenta n. 18/B, c.f.: 09966400963, e per essa **doValue S.p.A.** (con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, c.f.: 00390840239) quale mandataria di Fino 2 Securitisation S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso avv. Sternini in Treviso (TV), Viale Monte Grappa n. 6

Contro

Signora

Prossima Udienza: 02/10/2024

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'Albo CTU dell'Intestato Tribunale al n. 117.



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. 7 |
| ▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità | pag. 7 |
| ▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita | pag. 9 |
| ▪ Descrizione dei beni allo stato attuale | pag. 9 |
| ▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.) | pag. 13 |
| ▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.) | pag. 14 |
| ▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.) | pag. 16 |
| ▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.) | pag. 17 |
| ▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.) | pag. 18 |
| ▪ STIMA del valore del Lotto Unico | pag. 19 |
| INDICE degli allegati - Note | pag. 22 |



PDF Eraser Free

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 14/02/2024 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a 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 Federico BASILE di Selvazzano Dentro (PD), Rep. n. 16881/2464 del 13/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/01/2006 ai nn. R.g./R.p. 3064/1807.

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 Giudiziale avv. Monica Rampazzo la quale richiedeva la disponibilità ad effettuare un primo accesso congiunto presso gli immobili pignorati per il giorno 01/06/2024; a seguito di ulteriori accordi intercorsi tra il Custode e l'esecutata, la visita/sopralluogo congiunto (Perito e Custode Giudiziale) presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in **Padova (PD), Via Montà n. 98/A**, veniva definitivamente fissata per il giorno **6 marzo 2024** alle **ore 9.00**. La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del Custode avv. Rampazzc

padre dell'esecutata e della signora

inquilina affittuaria, ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguiva rilievi fotografici ed alcune verifiche metriche; invitava i presenti 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 Immobiliare Rep. n. 7620 del 28/12/2023, emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI PADOVA, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 26/01/2024 ai nn. R.g./R.p. 3155/2155, a Favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f.: 09966400963, Contro c.f.:

i beni sono individuati come segue:

"...di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili – loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:

- per la

quota di 1/1 di nuda proprietà;

e così catastalmente censiti:

COMUNE DI PADOVA Catasto dei Fabbricati FOGLIO 36 (ex. SEZ. B – FOGLIO 8)

- Mapp. n.1536, sub.15, piani 2, vani 3,0, cat.A/2, Via Montà n.98/A;

- Mapp. n.1536, sub.100, S1, 12 mq, cat. C/6.

Rispettivamente ex mapp. n.944 sub.15 e mapp. n.944 sub.100.

Il tutto salvo errori, variazioni 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 Nuda Proprietà dei suddetti immobili.

Nell'Istanza di Vendita del 22/01/2024 si *"fa istanza affinché il G.E. voglia disporre la vendita dei beni immobili pignorati, disponendo la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti."*

Identificativi catastali Attuali

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

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 15**: Zona Cens. 2 - Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 3 - Consistenza 3,0 vani - Superficie Catastale Totale 56 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq - Rendita Euro 472,56 - Indirizzo VIA MONTA' n. 98A, Piano 2; **dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2016 Prat. n. PD0098629 in atti dal 10/06/2016 VARIAZIONE DI



CLAUDIA BONELLI
A R C H I T E T T O

PDF Eraser Free

TOPONOMASTICA (n. 41390.1/2016); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 29/07/2013 Prat. n. PD0306605 in atti dal 29/07/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 253438.1/2013), costituita dalla soppressione della particella ceu sez B fgl 8 pla 944 sub 15 per allineamento mappe. A sua volta l'immobile Sez. **B**, Fg. **8**, mapp. **944 sub. 15** (A/2, 3 vani) deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Prat. n. PD0239509 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60606.1/2009); VARIAZIONE del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 20714.1/1999). Per la precedente derivanza si rimanda alla visura catastale che alla presente Relazione si allega.

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 100**: Zona Cens. 2 - Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 5 - Consistenza 12 mq - Superficie Catastale Totale 14 mq - Rendita Euro 39,66 - Indirizzo VIA MONTA' n. SNC, Piano S1; **dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2016 Prat. n. PD0099523 in atti dal 10/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41657.1/2016); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 29/07/2013 Prat. n. PD0306605 in atti dal 29/07/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 253520.1/2013), costituita dalla soppressione della particella ceu sez B fgl 8 pla 944 sub 100 per allineamento mappe. A sua volta l'immobile Sez. **B**, Fg. **8**, mapp. **944 sub. 100** (C/6, 12 mq) deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 Prat. n. 327723 in atti dal 18/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14182.1/2002); VARIAZIONE del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 20714.1/1999). Per la precedente derivanza si rimanda alla visura catastale che alla presente Relazione si allega.

Le due suddette unità immobiliari risultano essere attualmente intestate a:

la **Nuda Proprietà 1/1**;

: **l'Usufrutto 1/1 in regime di bene personale.**

Detti immobili fanno parte di un fabbricato condominiale, residenziale-commerciale, edificato sull'area censita:

Catasto Terreni: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536**, Ente Urbano, Superficie 30 are, 59 ca, derivante tramite Tipo Mappale del 22/03/2002 Prat. n. 15124



in atti dal 22/03/2002 (n. 2981.1/2002) e tramite FRAZIONAMENTO del 25/02/1999 in atti dal 25/02/1999 (n. 323.1/1999) dall'ex Fig. **36**, mapp. **1227**, E.U. di ha 02.35.82, a sua volta derivante tramite VARIZIONE D'UFFICIO del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999 MOD26.40134.99 (n. 20053.1/1999) e tramite FRAZIONAMENTO del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 (n. 2234.1/1996) dall'ex Fig. 36, mapp. 291, E.U. di ha 03.94.47; quest'ultimo deriva tramite TIPO MAPPALE del 23/10/1996 in atti dal 23/10/1996 TM.59067.87 (n. 10408.1/1996) (che ha ricompreso i mapp.li 292, 293, 294, 301) dall'ex Fig. 36, mapp. 291, E.U. di ettari 03.79.50 così sin da impianto meccanografico dell'01/01/1969.

Di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le stesse sono parte; in particolare rientrano i seguenti beni comuni non censibili: fg. 36, mapp. 1536: sub. 1 (BCNC DAL SUB 8 AL'11 DAL 13 A 140 AL 143,145, 146, 147, 148, CORTILI E PORTICI); sub. 2 (BCNC DAL SUB 8 AL'11 E DAL 13 AL 140 AL 143, 145, 146, 147, 148, CORTILE); sub. 3 (BCNC DAL SUB 73 AL 139 CORSIA DI MANOVRA); sub. 4 (BCNC DAL SUB 73 AL 139 CORSIA DI MANOVRA); sub. 5 (BCNC AI SUB 11,143, 147, 148 E DAL 13 AL 35 VANO SCALA);

esclusi, invece, i seguenti beni comuni non censibili: fg. 36, mapp. 1536:

sub. 6 (BCNC DAL SUB 38 AL 64 VANO SCALA); sub. 7 (BCNC DAL SUB 65 AL 72 E AI 145, 146 VANO SCALA).

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 23/05/2024).

La presente procedura colpisce:

La **Nuda Proprietà per la quota 1/1** di un **mini Appartamento al Piano Secondo** con poggiolo (mapp. 1536 sub. 15) e di un **Garage al Piano Primo Interrato** (mapp. 1536 sub. 100), siti in **35136 Padova**, facenti parte del fabbricato condominiale a destinazione residenziale e commerciale "*Condominio Quercia*" nel complesso immobiliare, Supercondominio, denominato "*Parco Montà*", aventi **accesso dal civico n. 98/A di via Montà** (nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale e del Supercondominio di cui Appartamento e Garage fanno parte).



Confini

Gli immobili **confinano catastalmente**:

Catasto Terreni: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale (Condominio Quercia) di cui i beni fanno parte, confina: a nord-est con mapp. 1535 ove è eretto altro fabbricato condominiale (similare a Condominio Quercia) facente parte dello stesso citato compendio immobiliare Parco Montà e con mapp. 1534 adibito a parco/piazza con fontana del complesso Parco Montà (di pubblico transito); a sud-est con area a verde ed isola ecologica di cui al mapp. 1230 di proprietà comunale e in concessione al Supercondominio Parco Montà, ed ancora con mapp. 1535; a sud-ovest ancora con mapp. 1230 qui area a verde alberato parallela e confinante con via Montà ed isola ecologica; a nord-ovest con mapp. 1229 ovvero carreggiata a due corsie facente parte di via Montà.

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 15**: Appartamento (mini) al piano secondo, porzione sud-ovest del citato fabbricato condominiale, confina: a nord-est con appartamento similare (sub. 16, altra ditta) e con pianerottolo del vano-scala comune (sub. 5 bcnc); a sud-est con appartamento similare (sub. 43, altra ditta); a sud-ovest, tramite muro perimetrale e poggiolo, con cortile comune adibito a marciapiede/strada/parcheggio ad uso pubblico (sub. 1 bcnc e sub. 2 bcnc); a nord-ovest con appartamento (sub. 14, altra ditta) e con ascensore del vano-scala comune (sub. 5 bcnc); superiormente con altro appartamento similare (sub. 19); inferiormente con appartamento similare (sub. 11, altra ditta).

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 100**: Garage al piano primo interrato facente parte dell'autorimessa del citato complesso immobiliare o Supercondominio Parco Montà, ubicato a nord rispetto all'edificio condominio Quercia, confina: a nord-est e a sud-ovest con unità similari rispettivamente sub. 99 e sub. 101 (altre ditte); a sud-est con corsia di manovra comune (sub. 4 bcnc); a nord-ovest, tramite muro perimetrale, con terrapieno; superiormente con cortile comune (sub. 2 bcnc).

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

Il fabbricato residenziale-commerciale condominiale, di cui i beni pignorati sono porzione, si trova nella zona Nord-Ovest di Padova, quartiere Montà, fa parte del Complesso immobiliare "Parco Montà" ubicato in via Montà nn. da 98 a 110/D. Detta via



PDF Eraser Free

si sviluppa seguendo una traiettoria sud-est/nord-ovest. Il complesso “Parco Montà”, ubicato parallelamente all’omonima via, è composto da: n. 8 corpi di fabbrica, stilisticamente simili tra loro e a due a due uguali e speculari, disposti intorno ad un parco di forma rettangolare, pertinenziale ma a pubblico transito; aree che perimetrano esternamente i n. 8 edifici stessi, per tre lati sistemate a verde alberato e per il lato verso via Montà adibite a corsie carrabili con marciapiede, parcheggi privati ad uso pubblico, aiuole alberate, isole ecologiche (queste due ultime insistono su area di proprietà comunale in concessione al Supercondominio); completa il compendio immobiliare un’autorimessa interrata; il parco rettangolare compreso tra i suddetti edifici è alberato, illuminato, caratterizzato da vialetti pedonali e da una piazza con fontana ad emiciclo (ad uso anti-incendio) a sud-ovest.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, *Condominio Quercia*, caratterizzato da due vani-scala contraddistinti dai numeri civici 98/A e 98/D di via Montà, è quello del compendio che affaccia verso strada più a sud-ovest; i beni in oggetto hanno specifico accesso dal numero civico 98/A.

Gli immobili in oggetto sono inseriti in un contesto urbano a carattere residenziale; risultano distanti circa 3,5 Km dal centro storico di Padova ma negli immediati dintorni, o proprio nel complesso immobiliare stesso, sono ubicati i principali servizi ed urbanizzazioni, fra cui: supermarket, alcune attività commerciali, tabaccaio, stazione di servizio, una farmacia proprio nel complesso immobiliare, studi medici, impianti sportivi, scuole, parchi e parcheggi pubblici, fermate dei mezzi di trasporto urbano; a poco più di un Km dai beni si trova lo stadio di Padova.

Via Montà, in prossimità dei beni, si presenta asfaltata, a due sensi di marcia con marciapiedi, con parcheggio dal lato verso il compendio in oggetto e pista ciclabile dall’altro, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici e fermate degli autobus urbani; una sua perpendicolare e breve diramazione nord-est (denominata anch’essa via Montà), a due sensi di marcia con aiuola centrale, introduce nel compendio immobiliare Parco Montà, mentre sul lato opposto al compendio, affacciano edifici residenziali perlopiù di 2/3 piani fuori terra. La diramazione di via Montà (mapp. 1229) che introduce nel complesso immobiliare “Parco Montà”, conduce più specificatamente: verso il parco interno con fontana, verso due rampe carrabili di accesso all’autorimessa interrata (con garage privati e corsie di manovra comuni), verso le carreggiate asfaltate con marciapiede



e posti auto privati ad uso pubblico che caratterizzano i cortili comuni delle due palazzine del compendio che affacciano su via Montà.

L'edificio *Condominio Quercia*, ha impianto di base a forma rettangolare con lati lunghi paralleli a via Montà e si eleva per nove piani fuori terra; insieme ad un altro edificio uguale e speculare sono i più alti fra gli otto del complesso immobiliare. Sotto di esso si sviluppa parte dell'autorimessa al piano primo interrato del compendio. È caratterizzato da due ingressi/vani-scala con ascensore comuni (nn. civici 98/A e 98/D), da un porticato al piano terra su tre lati, da quattro negozi al piano terra e da abitazioni (appartamenti) su tutti gli altri suoi piani. L'edificio aderisce a sud-est ad un altro del compendio, a base quadrata e di quattro piani fuori terra.

Le unità immobiliari pignorate, appartamento e garage, hanno entrambe accesso (pedonale) dall'ingresso/vano-scala civico n. 98/A, mentre l'accesso con l'auto all'autorimessa interrata e dunque al garage, avviene da una delle due rampe carrabili del compendio. L'appartamento (mapp. 1536 sub. 15) rappresenta porzione sud-ovest del suddetto stabile, al piano secondo, mentre il garage (mapp. 1536 sub. 100) fa parte dell'autorimessa interrata del Supercondominio ed è ubicato a nord rispetto allo stabile stesso.

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

Il **Fabbricato condominiale a destinazione residenziale-commerciale "Condominio Quercia"** di cui gli immobili pignorati fanno parte (**foto da 1 a 8**) è stato costruito, assieme ad altri tre del compendio "Parco Montà", tra l'anno 1997 e l'anno 1999; ha impianto di base a forma di rettangolo, si sviluppa su nove piani fuori terra di cui l'ultimo è sottotetto praticabile con copertura inclinata, serviti da due distinti vani-scala con ascensore (civ. n. 98/A e civ. n. 98/D); al primo piano sotto di esso, vi è parte dell'autorimessa interrata la quale si estende anche sotto a tutti gli altri edifici dell'intero compendio; l'autorimessa interrata (**foto 24 e 25**) è caratterizzata da file di garage privati, corsie di manovra in comune, altri vani comuni quali locali contatori e disimpegni, è collegata agli edifici



PDF Eraser Free

tramite vani-scala con ascensore, sfocia all'esterno per mezzo di due rampe carrabili di entrata/uscita.

Il piano terra dell'edificio è caratterizzato da un porticato che gira su tre lati, da n. 4 unità immobiliari ad uso commerciale (con vetrine verso il porticato e verso via Montà) e dai due ingressi/vani-scala condominiali. Agli altri piani sono dislocati appartamenti di varie metrature (appartamenti del settimo piano con annessa soffitta al piano ottavo). Il tetto del fabbricato, a due falde inclinate, è caratterizzato da abbaini e da cupolette piramidali agli angoli.

L'edificio ha prospetti lineari con finestre rettangolari, movimentati da poggioni, da alcune rientranze o da leggere sporgenze. Strutturalmente è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., muratura di tamponamento in laterizio intonacata e tinteggiata esternamente di bianco o rivestita in pannelli di marmo rosa; i solai sono in laterocemento e di tipo predalles tra piano terra e piano interrato. Il tetto ha manto esterno in tegole canadesi o doghe in rame, con cornice di bordo in cemento color bianco e grondaie in rame, camini in metallo. I poggioni, hanno parapetti costituiti da muretto in cemento color bianco con copertina e inserti in marmo rosa. Finestre e porte/finestre sono protette da tapparelle in PVC colore grigio, i portoncini d'entrata condominiale sono vetrati ed hanno telaio in legno. Il portico dell'edificio è pavimentato in piastrelle tipo Klinker color mattone con riquadrature in marmo ed è illuminato da lampade elettriche: è anche ad uso pubblico (per l'accesso pubblico ai negozi) ma le relative spese di pulizia, illuminazione e manutenzione sono di competenza del Supercondominio e quindi a carico dei condomini.

Lo scoperto intorno al fabbricato suddetto consiste sostanzialmente in: corsie carrabili asfaltate con marciapiede in piastrelle cementizie, parcheggi privati ad uso pubblico, rampa di accesso all'autorimessa interrata sul lato nord-est; la gestione di dette aree scoperte è di pertinenza del Supercondominio; tra l'edificio stesso e via Montà vi è, inoltre, un'area verde con isola ecologica di proprietà comunale ma anch'essa in concessione al Supercondominio.

Il portone d'ingresso condominiale, dal porticato, a servizio dei beni pignorati (civico n. 98/A) reca ai lati campanelli/videocitofono e cassette postali; immette nel vano-scala condominiale con ascensore (foto da 8 a 13) caratterizzato da: pareti interne intonacate e tinteggiate in spatolato giallo, pavimento in piastrelle di marmo bianco e rosa,



parapetto della scala in metallo con corrimano in legno, porte dell'ascensore in metallo azzurro; possiede finestre e illuminazione elettrica; l'ascensore è funzionante. L'autorimessa interrata del Supercondominio è pavimentata in cemento liscio color rosso mattone, è aerata da "bocche di lupo" (aperture orizzontali) con grata metallica verso l'esterno, è dotata di impianto elettrico di illuminazione con parti a vista (cavi, prese, lampade) e di dispositivi di sicurezza (porte tagliafuoco, estintori, ecc.) oltre che di due rampe carrabili di entrata/uscita pavimentate in cemento e chiuse alla base da un portone metallico motorizzato; i garage dell'autorimessa sono chiusi da portone basculante in metallo verniciato di bianco.

L'**Appartamento al piano secondo** (mapp. 36 sub. 15) (foto da 9 a 23) è un mini; ha entrata dal vano-scala/ascensore condominiale bordata da cornice in marmo e chiusa da portoncino blindato in legno con maniglia dorata; è composto dai seguenti vani: ingresso/soggiorno con angolo cottura di mq 22,42 con finestra e porta-finestra sul lato sud-ovest verso un poggiolo di mq 10,22; disimpegno di mq 2,04; bagno cieco di mq 4,84; camera matrimoniale di mq 15,84 con porta-finestra sul lato sud-ovest protetta da un parapetto in ringhiera metallica verniciato di bianco. 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 pratiche edilizie che ha riguardato gli immobili in oggetto ovvero i fabbricati del complesso Parco Montà; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** del **mini Appartamento** al piano secondo (sub. 15), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala/ascensore, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità/proprietà, è di **mq 52,00**, mentre quella del poggiolo è di **mq 11,00**.

L'Appartamento sub. 15 presenta le seguenti **finiture interne**:

- Tramezzature: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca o gialla; intonacati e tinteggiati di bianco anche i soffitti.
- Pavimenti: nell'ingresso/soggiorno/cottura piastrelle ceramiche quadrate colore beige mélange, con battiscopa in legno; in camera parquet di legno tipo iroko, con battiscopa in legno; il bagno è pavimentato e rivestito a parete con piastrelle ceramiche smaltate



PDF Eraser Free

20x20 cm, in tonalità chiara sfumata. Il poggiolo è pavimentato in piastrelle quadrate tipo Klinker color mattone.

- Serramenti interni (porte): in legno con maniglie color oro, apertura ad anta.
- Serramenti esterni (finestre e porte-finestre): apribili ad anta, con telaio in legno e vetro-camera, maniglia color oro; le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore grigio chiaro con alloggiamento in un cassone di legno, "a vista" internamente, posto sopra le finestre stesse.
- Soglie/davanzali: in marmo tipo Trani.

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

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, prese e pulsanti in plastica bianca; campanello e video-citofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è installata, in un angolo del poggiolo, dal 24/12/1999, una caldaia murale autonoma a metano, marca "BAXI" modello "Ocean Luna Space 20 Fi", che è stata oggetto di manutenzioni periodiche, con ultima del 19/06/2023. I terminali corpi scaldanti, con acqua quale fluido termovettore (termosifoni), sono in metallo verniciato di bianco, ad elementi verticali; l'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica. Il bagno cieco è dotato di sanitari (wc, bidet, lavabo, doccia) in porcellana colore bianco; presente attacco per lavatrice.
- Reti fognarie interrato e sotto-servizi del fabbricato condominiale percorrono lo scoperto pertinenziale comune e si collegano alle reti pubbliche passanti su via Montà.

Il **Garage** (mapp. 36 **sub. 100**), facente parte dell'autorimessa del Supercondominio al primo piano interrato (**foto 26, 27, 28**) è posto in fila con altri, il secondo dall'angolo nord verso sud-ovest; ha pianta di forma rettangolare, misura internamente ml 2,39 x 5,00, il suo lato sud-est equivale all'apertura d'accesso carraio, da una corsia di manovra comune, chiusa da portone basculante in ferro verniciato di colore bianco; gli altri tre lati sono ciechi. La sua **altezza interna** è di **ml 2,55**. Ha pareti interne in blocchi di cemento, tinteggiate di bianco, come anche il soffitto, pavimentazione in cemento liscio; è dotato di impianto di illuminazione elettrica con parti a vista.

Anche le sopra indicate misure ed altezza del Garage sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che ha riguardato gli immobili in oggetto



ovvero i fabbricati del complesso Parco Montà; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda del Garage** al primo piano interrato (sub. 100), conteggiato per intero lo spessore della muratura perimetrale nord-ovest verso terrapieno, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità similari, è di **mq 14,00**.

L'Appartamento oggetto della presente procedura verte in uno stato di conservazione/manutenzione sufficiente; finiture interne e parti a vista degli impianti (compresa caldaia) sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di costruzione, fine anni '90, non sono state apportate innovazioni più recenti. La camera da letto dell'appartamento presenta internamente, in particolare sulla muratura perimetrale esterna (sud-ovest) e a soffitto, vizi superficiali dovuti ad infiltrazione d'umidità dall'esterno ovvero zone con muffa; altri aloni neri sulla tinteggiatura sono presenti a soffitto in cucina: le tinteggiature interne, in generale, sono in scadenti condizioni. Serramenti interni ed esterni (porte o finestre in legno) sono un po' strisciate o sverniciate; i termosifoni un po' arrugginiti. Non sono presenti, però, vizi e/o danni seri o strutturali.

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, "Condominio Quercia", nonché quello degli ambienti ed aree comuni del complesso "Parco Montà", sono, in generale, buoni.

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

Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta al Settore Edilizia Privata del Comune di Padova, la scrivente ha potuto riscontrare che la costruzione del fabbricato condominiale di cui i beni in oggetto fanno parte, assieme a quella di altri tre edifici del complesso immobiliare Parco Montà, è stata autorizzata con: **Concessione Edilizia n. 982/96, rilasciata** dal Comune di Padova il **02/07/1997** alla società proprietaria al tempo, per lavori di "nuova costruzione di n. 4 edifici residenziali-commerciali E-F-G-H – 1° STRALCIO ESECUTIVO" e seguente: **D.I.A. in Variante n. 1114/99** presentata in data **19/04/1999**.

A seguito di dette pratiche edilizie veniva presentata allo stesso Comune la **Richiesta di Abitabilità in data 06/08/1999, n. 3536/99**: Abitabilità da ritenersi **definita per silenzio**



PDF Eraser Free

assenso come risulta dalla dichiarazione del responsabile del procedimento amministrativo comunale, rilasciata in data 29/11/1999.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **06/04/1999** 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 sia dell'Appartamento (sub. 15) che del Garage (sub. 100) 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 Padova pervennero all'esecutata signora _____ sopra generalizzata per la **quota 1/1 di Nuda Proprietà**, nonché alla signora _____

per la quota 1/1 di Usufrutto

vitalizio, tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Federico BASILE di Selvazzano Dentro (PD), Rep. n. 16881/2464 del 13/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/01/2006 ai nn. R.g./R.p. 3064/1807, da potere della signora _____

Nell'Atto si indica che:

“la porzione immobiliare in oggetto viene dedotta in contratto con ogni suo annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione, uso, diritto e servitù, in particolare la servitù relativa all'installazione di una cabina elettrica e di cavidotto sotterraneo a favore dell'ENEL e la servitù apparente di elettrodotto per le Ferrovie dello Stato”, “nonché con quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile di cui è parte comuni per legge ed in dipendenza delle vigenti norme condominiali e dei titoli di provenienza, anch'essi noti alla parte acquirente, ed in particolare con i seguenti beni comuni non censibili individuati nell'elaborato planimetrico allegato alla suddetta Denuncia di Variazione n. 20714 del 6 aprile 1999:

- con il sub. 1, bene comune non censibile che individua il cortile e i portici comuni a tutti i subalterni;



- con il sub. 2, bene comune non censibile che individua il cortile comune a tutti i subalterni;

- con il sub. 3, bene comune non censibile che individua l'area di manovra comune ai subalterni dal 73 al 139;

- con il sub. 4, bene comune non censibile che individua l'area di manovra comune ai subalterni dal 73 al 139;

- con il sub. 5, bene comune non censibile che individua il vano scala comune ai subalterni dal 10 al 35;

- con esclusione dei beni comuni non censibili individuati con il sub. 6, vano scala comune ai subalterni dal 38 al 64, sub. 7, vano scala comune ai subalterni dal 65 al 72 e sub. 140.”.

Nell'Atto vengono indicate le seguenti servitù: “servitù di pubblico transito sull'area adibita a piazza con fontana, con i relativi obblighi di manutenzione a carico del complesso edilizio, costituita con atto per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Donato CAZZATO di Padova, in data 3 agosto 1999, Rep. n. 213256, registrato a Padova in data 4 agosto 1999 al n. 30827 e trascritto a Padova il 5 agosto 1999 al n. 18020 di Registro particolare, e delle ulteriori servitù di uso pubblico costituite con atto per scrittura privata autenticata nelle firme dallo stesso Notaio CAZZATO in data 16 giugno 2003, Rep. 249795.” (Si allega presente relazione il suddetto Atto di costituzione servitù, Notaio Donato Cazzato, Rep. n. 213256 del 3 agosto 1999, e relativa nota di trascrizione).

Nell'Atto l'esecutata signora _____ dichiarava “di essere di stato libero” (la signora _____ dichiarava di essere coniugata con il signor _____ in regime di comunione legale, ma che quanto acquistato con l'atto stesso avrebbe costituito suo bene personale ai sensi dell'art. 179 c. 1° lettera f) del C.C.; il signor _____ appositamente intervenuto nell'atto, confermava la dichiarazione del coniuge prestando assenso affinché quanto acquistato dallo stesso coniuge non entrasse a far parte della comunione legale tra loro intercorrente).

Infine nell'Atto di Compravendita vengono richiamati: “Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Padova, per atto per scrittura privata autenticata nelle firme dallo stesso Notaio CAZZATO in data 15 aprile 1997, Rep. n. 186906, trascritto a Padova il 29 aprile 1997 al n. 7897 del Registro Particolare; Convenzione Edilizia per atto per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Fabrizio PIETRANTONI di Padova in data 3



PDF Eraser Free

ottobre 1995, Rep. n. 79059, registrata a Padova il 12 ottobre 1995 al n. 6584 e trascritta a Padova il 16 ottobre 1995 al n. 16351 del Registro Particolare". Detti atto unilaterale e convenzione edilizia (di cui si allegano le note di trascrizione) vennero stipulati poiché l'edificio di cui i beni fanno parte, gli altri edifici ed aree scoperte costituenti Parco Montà, le relative opere di urbanizzazione, sono stati realizzati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Gli immobili pignorati (sia il mini appartamento che il garage) sono locati a terzi, ovvero sussiste:

Contratto di Locazione ad uso Abitativo (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998), sottoscritto il 03/06/2013 e Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova – Ufficio Territorio di Padova il 03/06/2013 al n. 5467, rinnovato in data 16/05/2023 e in data 09/04/2024, in cui:

- la signora _____ (madre dell'esecutata e titolare del diritto di usufrutto sui beni in oggetto), _____ è LOCATORE;
- il signor _____, _____ è CONDUTTORE;
- il Canone annuo convenuto è di € 6.000,00, suddiviso in n. 12 rate uguali, mensili;
- la durata è di 3 anni + 2.

L'alloggio è stato locato ammobiliato, vi sono spese condominiali a carico del Conduttore in base ai millesimi come da prassi.

Copia del Contratto di Locazione viene qui allegata.

Considerati i contenuti del Contratto, le caratteristiche degli immobili locati e della zona in cui sono ubicati, valutate anche le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la locazione di abitazioni civili della zona stessa, il Perito ritiene che il canone pattuito possa considerarsi congruo.

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 "oneri" di natura condominiale, nonché le servitù ad uso pubblico ecc. citate in precedenza (capitolo *Stato di possesso*,



occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)) riguardanti, però, aree scoperte e/o porticate del “Supercondominio” e non direttamente i beni.

Dal punto di vista urbanistico, in base al **C.D.U.** richiesto dal perito il 23/05/2024, rilasciato dal Comune di Padova con n. **prat. 0279727**, la scrivente evidenzia che l’area su cui insiste il fabbricato condominiale di cui i beni pignorati fanno parte: **Catasto Terreni**, Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36A**, mapp. **1536**, in base al vigente P.I. risulta:

“•PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ;

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 PER PARCHEGGI;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F3 PER SPAZI DI VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT;
- PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 34, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente”.

Per le prescrizioni del P.A.T. approvato e del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) approvato, si rimanda a quanto indicato nel suddetto CDU che si allega alla presente Relazione.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

I beni fanno parte del fabbricato “*Condominio Quercia*” nel complesso immobiliare, Supercondominio, denominato “*Parco Montà*”; sono, dunque, interessati da spese condominiali e di supercondominio. Condominio Quercia è attualmente amministrato dalla ditta *MyCasa – Area Padova Srl*, via Sorio n. 64, Padova; il Supercondominio Complesso Parco Montà è, invece, attualmente amministrato dalla ditta *MP Amministrazioni Srl*, via Tirana n. 1/A, Padova. Le spese condominiali gestite da MyCasa riguardano strettamente il fabbricato di cui i beni fanno parte, mentre le spese di Supercondominio gestite da MP Amministrazioni interessano il più esteso complesso Parco Montà (composto da 8 palazzine, autorimessa interrata, aree scoperte), ovvero riguardano: i porticati, le isole ecologiche, le aree a verde e a parcheggi private ad uso pubblico, altre aree di proprietà del Comune di Padova ma date in concessione al Supercondominio, l’autorimessa interrata. Relativamente ai beni pignorati, le due suddette ditte di amministrazione hanno fornito alla scrivente le seguenti informazioni sulle spese:



PDF Eraser Free

Spese condominiali aggiornate al 10 giugno 2024:

- le spese condominiali ordinarie annuali preventivate ed approvate per il corrente anno d'esercizio, che va dall'01/01/2024 al 31/12/2024, ammontano: per la proprietà ad € 579,02 (di cui € 132,91 saldo esercizio precedente), per la locazione ad € 351,30 (già detratto saldo esercizio precedente -€ 38,49);
- la proprietà ha versato € 355,00, restando così insoluti € 224,02; nessun versamento del locatario (restano ancora € 351,30);
- non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate, né spese straordinarie pregresse non saldate.

Spese Supercondominio aggiornate al 17 giugno 2024:

- le spese ordinarie annuali per il supercondominio preventivate per il corrente anno d'esercizio, che va dall'01/01/2024 al 31/12/2024, ammontano: per la proprietà ad € 220,00, per la conduzione ad € 270,00;
- le spese condominiali relative al supercondominio sono state regolarmente versate sia dalla proprietà che dal locatario;
- ad oggi vi è un bilancio straordinario in essere denominato "Impermeabilizzazione camminamenti pedonali su bocche di lupo civ.98 e 110 e incarico tecnico filtraggio fontana" il cui importo di spesa a carico della Sig.ra ammonta ad € 44,47 regolarmente versato.

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 29/07/2024**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 22650/4964 del 16/06/2009 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE di Padova il 18/05/2009 con Rep. n. 6366/2009, a Favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (domicilio: Padova via N. Tommaseo 76/d), Contrc

per € 340.000,00 di cui € 309.092,50 per Capitale; reca a margine ANNOTAZIONE n. 7189 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI). Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944



sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 36809/8468 del 28/09/2009 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI PADOVA il 29/06/2009 con Rep. n. 8423/2009, a Favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in Udine (domicilio: via Marinoni 55), Contro

per € 20.000,00 di cui € 10.472,40 per Capitale;

reca a margine ANNOTAZIONE n. 7190 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI). Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 20468/3450 del 23/05/2019 di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE il 22/05/2019 con Rep. n. 2849/7719, a Favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (domicilio: via Longhin, 115 Padova), Contro

; per €

296.951,24 di cui € 148.475,62 per Capitale. Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Fg. 36, Mapp. 1536 sub. 15 e Mapp. 1536 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 3155/2155 del 26/01/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 7620 del 28/12/2023, a Favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f.: 09966400963, Contro

c.f.:

per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili identificati: C.F. di Padova, Fg. 36, Mapp. 1536 sub. 15 e Mapp. 1536 sub. 100, e precedentemente identificati: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944 sub. 100, ovvero i beni 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.

Appartamento piano secondo (mapp. 1536 sub. 15): mq 52,00 x 1,00 = mq 52,00 +



CLAUDIA BONELLI
A R C H I T E T T O

PDF Eraser Free

| | | | | |
|---|----|----------------|------------------|--------------------------|
| poggiolo: | mq | 11,00 x 0,20 = | mq | 2,20 + |
| <u>Garage piano interrato</u> (mapp. 1536 sub. 100): | mq | 14,00 x 0,50 = | mq | 7,00 = |
| <u>Totale:</u> | | | <u>mq</u> | <u>61,20 +</u> |
| <u>Incidenza parti comuni</u> (1% del Totale): | mq | 61,20 x 0,01 = | mq | 0,61 = |
| <u>TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)</u> | | | <u>mq</u> | <u>62,00</u> |
| | | | | (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 secondo semestre 2023 che indica valori per abitazioni civili (in stato conservativo "normale" o "ottimo"), in Padova (PD) nella zona "D5 - Periferica/S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nella stessa zona di Padova, 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 e al compendio immobiliare 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: € 1.650,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE di mini appartamento + garage, in contesto condominiale e di supercondominio: Mq Commerciali 62,00 x € 1.650,00/mq = € 102.300,00

Valore TOTALE al quale, per lo stato d'uso e manutenzione dei beni, ritiene di apportare una riduzione di circa -5%, ottenendo = Valore TOTALE € 97.185,00

La stimatrice ritiene di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -13% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti/imprevedibili, ottenendo:



CLAUDIA BONELLI
ARCHITETTO

PDF Eraser Free

€ 97.185,00 – 13% = € 84.550,95 arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, a

Valore TOTALE € 84.000,00

Poiché oggetto di pignoramento ed esecuzione forzata è la quota di 1/1 di Nuda Proprietà degli immobili mini Appartamento + Garage, la scrivente, considerate le tabelle in vigore per l'anno 2024 relative al calcolo dell'usufrutto, in base all'età dell'usufruttuaria non eseguita, indica il seguente:

Valore TOTALE del bene Nuda Proprietà nella quota 1/1 di mini Appartamento + Garage, in contesto condominiale e di supercondominio = **Valore del Lotto Unico:**

€ 84.000,00 x 60% = € **50.400,00**

(euro cinquantamilaquattrocento/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.

Il Valore del Diritto di Usufrutto nella quota 1/1 in capo alla signora:

_____, non oggetto di pignoramento, è di € 33.600,00 (€ 84.000,00 - € 50.400,00): non è eventualmente concentrabile ovvero, date le caratteristiche degli immobili pignorati, non è possibile dividere in natura la quota 1/1 di Nuda Proprietà di pertinenza dell'esecutata.

L'Appartamento pignorato non possiede Attestato di Prestazione Energetica; oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le caratteristiche costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile stesso, conducono verosimilmente ad una medio/bassa efficienza energetica.

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.

Selvizzano Dentro, li 1 agosto 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli



PDF Eraser Free

INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 28 foto;
 - doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, notaio Federico Basile, Rep. n. 16881 del 13/01/2006;
 - doc. 2 Catastale estratta il 27/02/2024 e il 23/05/2024: n. 1 estratto mappa, n. 4 visure, n. 1 elenco sub., n. 1 elaborato planimetrico, n. 2 schede catastali;
 - doc. 3 Edilizio-amministrativa: C.E. n. 982/96 del 02/10/1997 e D.I.A. in Variante n. 1114/99 del 19/04/1999 con stralcio tavv. grafiche; richiesta Abitabilità n. 3536/99 del 06/08/1999;
 - doc. 4 Urbanistica: C.D.U. prat. n. 0279727;
 - doc. 5 Ipotecaria: n. 5 Ispezioni del 26/01/2024; Atto Costituzione Servitù e relativa Nota trascrizione R.P. 18020 del 05/08/99; Nota R.P. 7897 del 29/04/1997 patto d'obbligo; Nota R.P. 16351 del 1995 convenzione edilizia;
 - doc. 6: contratto locazione;
 - doc. 7: spese condominiali e supercondominio (prospetti rate).
- Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia alla debitrice.

Selvazzano Dentro, lì 1 agosto 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 alla debitrice 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 alla debitrice.

