

TRIBUNALE di PADOVA

N. 364/2022 R. Es.

G.E. dott.ssa Manuela Elburgo

Promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

siti a

SELVAZZANO DENTRO (PD) VIA CARNARO n. 12/A

PREMESSE

Il **G.E. dott.ssa Manuela Elburgo**, ha nominato in data 05/05/2023 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà di **per la proprietà 1/1**, il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^ 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n^ 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento telematico in data 08/05/2023. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Descrizione dei beni pignorati

Appartamento al piano terra-rialzato con cantina collega da scala interna e garage al piano interrato (semi) in condominio sito in **SELVAZZANO DENTRO (PD) VIA CARNARO n.**

12/A così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di **SELVAZZANO DENTRO (PD)**:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	13	2206	23 24			C/6	2	19 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 50,04

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	13	2206	22			A/2	2	5,5 vani	Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 104 m ²	Euro 639,12

e relativa part. 1766 corrispondente nel Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
13	2206		-	ENTE URBANO	09 40			

del detto Comune con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato (ai sensi dell'art. 1117 del C.C.).

Trattasi di un **appartamento residenziale al piano terra (rialzato) e cantina al piano interrato (semi)** a SELVAZZANO DENTRO (PD), VIA CARNARO n. 12/A, zona residenziale della città con discreti servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato di due accessi, pedonale e carroia, da una stradina secondaria.



L'appartamento si sviluppa al piano terra (rialzato) e interrato (seminterrato) ed è così suddiviso (urbanisticamente):

- piano seminterrato (h. 2,40): cantina (comunicante con garage) con scala di collegamento al piano superiore (appartamento);

- piano terra rialzato (h. 2,70m): soggiorno-angolo cottura collegata al poggiolo (unico), scala (nel soggiorno) comunicante al piano inferiore (cantina suddetta), disimpegno, bagno "cieco", bagno finestrato, camera collegata al poggiolo e camera con guardaroba.

I piani sono collegati da scale interne comunicanti.

Inoltre è annesso un garage (h. 2,40) con cortile esclusivo di fronte all'accesso al piano seminterrato (locale comunicante con la suddetta cantina).

Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio latero-cemento, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate.

Finiture: pavimenti e rivestimenti zona giorno e zona notte risultano parzialmente demoliti. Pareti e soffitti risultano incendiati e parzialmente smantellati; porte interne e serramenti esterni assenti. **Vedasi foto allegate.**

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è pressoché assente e smantellato. **Vedasi foto allegate**

L'immobile si trova quindi complessivamente è in pessime condizioni d'uso interne nonché da ristrutturare, mentre le facciate del condominio sono in buono stato ad eccezione dei prospetti nord-est che presentano zone di umidità.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di SELVAZZANO DENTRO (PD) Catasto Fabbricati:

- **Fg. 13 part. 2206 sub. 22** z.c. - cat. A/2 cl. 2 cons. 5,5 VANI Rendita Euro 639,12
*Superficie Catastale: Totale: 106 m² Totale: escluse aree scoperte**: 104 m²*
- **Fg. 13 part. 2206 sub. 23 graff. 24** z.c. - cat. C/6 cl. 2 cons. 19 m² Rendita Euro 50,04
Superficie Catastale: Totale: 24 m²

Intestato a:

- ❖ Proprietari per la quota di 1/1

N.C.T. Comune di SELVAZZANO DENTRO (PD) Catasto Terreni:

- **Fg. 13 mapp. 2206** E.U. di ha are ca 09 40 (area su cui sono state costruite le unità succitate)

Confini: nord con partic. n. 966, est con servitù di passaggio appartenente su particella 2317 sud con partic. 53 e 2318 ed ovest con partic. 1602, 2335 e 2710.

B) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita**. Si precisa che l'esecutato è stato erroneamente generalizzato come nato il 4 dicembre 1978 (ma con codice fiscale corretto), anziché il 3 dicembre 1978 come correttamente indicato in nota di trascrizione. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. Le **planimetrie catastali non sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78. **Le difformità consistono in: rimozione parziale di parte divisoria tra camera (con poggiolo) e disimpegno.**

C) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in stato di degrado internamente (pareti incendiate e varie demolizioni a soffitto e sulle pareti interne). Il condominio si presenta in buono stato eccetto le facciate a nord-est che presentano un deterioramento da umidità.

Come da certificato ipotecario speciale e atto di provenienza risulta:

- In forza di atto del Sede PADOVA (PD)
COMPRAVENDITA;
- In forza di atto del Sede PADOVA (PD)
- VENDITA.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti (vedasi certificato ipotecario).

D) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Come da certificato ipotecario speciale risulta:

Ho riscontrato una servitù di passaggio apparente (stradina d'accesso) per la quale ho trovato atti. Il condominio sembrerebbe sprovvisto di amministratore pertanto non ho ottenuto informazioni eventuali di spese condominiali a credito/debito.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** contro l'esecutato _____ iscritta presso la Conservatoria di Padova il _____ a favore | _____ – concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Ipoteca giudiziale** contro l'esecutato _____ iscritta presso la Conservatoria di Padova il _____ – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova (2021);
- **Pignoramento immobiliare** contro l'esecutato _____ trascritta presso la Conservatoria di Padova il _____ di cui sopra.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di AGNA (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 79/02 in data 05.07.2002, Pratica edilizia n. 133/2002;
- permessi di costruire in sanatoria n. 89/06 e n. 90/06 in data 18.05.2006, (domande in data 10.12.2004, ai sensi della Legge n. 326/2003);
- permesso di costruire in variante n. 34/06 in data 22.05.2006, Pratica edilizia n. 379/05;
- attestazione di agibilità parziale è stata rilasciata in data 01.08.2006, Prot. n. 0026697 (domanda di agibilità n. 475 in data 15.12.2005);
- S.C.I.A. in data 11.08.2017, Prot. n. 0028317, Registro n. 348/2017, con comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 25.09.2017.

i titoli edilizi sopra richiamati sono legittimamente rilasciati, esenti da vizi di natura formale che ne possano comportare l'annullamento o l'inefficacia e che in relazione agli stessi nessuna somma è più dovuta, a qualsiasi titolo, all'Amministrazione Comunale e, ove fosse dovuta, salvo omissioni della parte eseguita.

Alla data odierna le unità immobiliari vendute sono conformi a tutte le norme di legge e di regolamento, anche locali, e non hanno formato oggetto di provvedimenti sanzionatori in materia amministrativa o penale.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 27/09/2023, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato difformità interne che preciserò nel capitolo "H".

G) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà.

H) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- demolizione parziale di parete tra la camera (con poggiolo) e il disimpegno (lato soggiorno).

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a **Euro 5.000,00** (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria, soggetta a sanzione. Si consiglia la richiesta di agibilità considerato lo stato di insalubrità dei locali parzialmente incendiati e parzialmente smantellati (pareti, soffitti e impiantistica).

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Cantina p. interrato (semi-interrato) h. 2,40 mt c.a. mq 30,00 x coeff. 70% = mq 21,00

Garage p. interrato (semi-interrato) h. 2,40 mt c.a. mq 24,00 x coeff. 50% = mq 12,00

Cortile esclusivo p. interrato (semi-interrato) h. - mt c.a. mq 15,00 x coeff. 25% = mq 4,00

Appartamento p. terra-rialzato (h. 2,70 mt) mq 104,00 x coeff. 100% = mq 104,00

Poggiolo p. terra-rialzato (h. - mt) mq 6,00 x coeff. 30% = mq 2,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 143,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **Selvazzano Dentro e Provincia**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso (**internamente incendiato e parzialmente demolito**), della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 1.000,00 (mille/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 143.000,00.

A tale valore vanno detratti:

- **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché risulta: € 143.000,00 – 15% = € 120.000,00 *arr.*
- **€ 5.000** per pratica di sanatoria

Valore finale arrotondato degli immobili: € 115.000,00 (€/mq 804,00)

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

In fede

Padova, 15 Marzo 2024

Geom. Andrea Giuliani



Allegati - LOTTO UNICO:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie ed estratto di mappa catastale;
- 3) documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) riepilogo invio copia perizia esecutato/custode/esecutante (P.E.C.);
- 6) prospetto riepilogativo.