



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 18/2024 R.E.I.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Paola Rossi

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 14/02/2024, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n. 383, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetrie Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):



- Concessione Edilizia 93/95 del 18/10/1995 prot. 3963/95
- Concessione Edilizia 155/96 del 12/01/1998 prot. 8242/96
- Agibilità per silenzio assenso del 08/06/2000
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 02/08/2024 si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza della [REDACTED]

In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al **Catasto Fabbricati NCEU** – Comune di Borgoricco come:

- **Fg. 15 part. 686 sub. 28** – Abitazione A/2, Classe 1, consistenza 4,5 vani superficie catastale mq. 91, Viale Europa, Scala A piano 1, ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] per l'intero.

La part. 686 sub. 28 al Fg. 15 deriva dalla part. 686 sub. 28 al Fg. 8 Sez. B per variazione identificativi a seguito di cancellazione sezione del 02/07/2015.

La part. 686 sub. 28 al Fg. 8 Sez. B si genera per costituzione il 06/03/1997.

- **Fg. 15 part. 686 sub. 55** – Autorimessa C/6, Classe 1, consistenza 35 mq superficie catastale 37 mq, Viale Europa, piano S1, ditta [REDACTED]



La part. 686 sub. 55 al Fg. 15 deriva dalla part. 686 sub. 55 al Fg. 8 Sez. B per variazione identificativi a seguito di cancellazione sezione del 02/07/2015.

La part. 686 sub. 55 al Fg. 8 Sez. B si genera per costituzione il 06/03/1997.

- **Fg. 15 part. 686 sub. 80** – Cantina C/2, Classe 1, consistenza 10 mq superficie catastale mq. 14, Viale Europa, piano S1, ditta [REDACTED]

La part. 686 sub. 80 al Fg. 15 deriva dalla part. 686 sub. 80 al Fg. 8 Sez. B per variazione identificativi a seguito di cancellazione sezione del 02/07/2015.

La part. 686 sub. 80 al Fg. 8 Sez. B si genera per costituzione il 06/03/1997.

La **particella 686 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 15 part. 685 e 688**, altre ditte;
- A Est con **Fg. 15 part. 947**, altra ditta;
- A Sud con **Fg. 15 part. 901**, altra ditta;
- A Ovest con **Fg. 15 partt. 1029, 1030, 1282, 1283, 1280 e 1281**, altre ditte.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di Borgoricco, in viale Europa n. 21, nel pieno centro della città di Borgoricco, di fronte alla sede comunale.

L'edificio dove trovano luogo gli immobili oggetto di perizia, (foto 1 e 2) insiste sulla particella 686 ente urbano al Foglio 15 del Catasto Terreni e si conforma secondo una pianta a "C", configurandosi secondo la tipologia del blocco per appartamenti su tre piani isolati. Tutto il palazzo, risalente alla seconda metà degli anni 90 del XX secolo è improntato a una serie di soluzioni tecniche ed estetiche basiche e risulta in condizioni di manutenzione sufficienti. L'abitazione sub. 28 si situa al piano primo della Scala A, mentre all'interrato trovano posto sia la cantina che il



garage.

L'unità sub. 28, tipologicamente un trilocale, si sviluppa al piano primo, e affaccia verso nord, ovest e sud.

Al momento l'immobile risulta libero, per quanto ammobiliato.

Dall'ingresso che si apre dal vano scale si accede direttamente nel soggiorno-cucina, da cui poi si passa al disimpegno della parte notte.

Dalla zona giorno si accede alla loggia esterna che affaccia a nord.

La zona notte è composta da un bagno finestrato, un bagno-lavanderia anch'esso finestrato, un ripostiglio cieco, una camera singola e una matrimoniale.

L'immobile risulta in condizioni di manutenzione sufficienti, ma in varie zone appaiono pesanti segni di ammaloramento dovuti allo sviluppo di muffe in corrispondenza dei ponti termici.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1995 circa):

- Pavimenti in gres in zona giorno;
- Pavimenti in legno in zona notte;
- Battiscopa in legno;
- I bagni e il ripostiglio presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; sono presenti tracce di muffa alle pareti;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con tapparelle rotolanti e sono dotati di vetrocamera dell'epoca di costruzione;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento risulta funzionante al momento del sopralluogo;

Il garage sub 55 si presenta libero, con basculante in lamiera, pavimento in cemento e muratura in blocchi di cemento. Aerato da bocca di lupo.



La cantina sub 80 si presenta occupata da materiali vari, finiture come garage, aerata da bocca di lupo.

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento trovano corrispondenza con i beni riportati in istanza di vendita e si constata la corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero, della Signora [redacted] stato civile libero.

I tre immobili oggetto di pignoramento costituiscono una abitazione con relative pertinenze e pertanto si suggerisce la **vendita in lotto unico**.

d – Vincoli

I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero della Signora [redacted] in forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Remo Holler in Padova rep. 83693 racc. 20132 del 06/02/2001 (Allegato F) Atto tra vivi – compravendita: la Signora [redacted] acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alla particella 686 subb. 28, 55 e 80 da [redacted]

[redacted]
Gli immobili provenivano alla [redacted] in forza di Scrittura privata – Atto di Compravendita Autenticato – notaio Giorgio Merone in Camposampiero rep. 107657 del 22/12/1999 da [redacted]

In base all'analisi del PI, gli immobili ricadono in Centro Storico, zona di Nuova espansione speciale C2.2S-1. Non si rilevano altri vincoli.



e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 01/08/2024 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta eseguita (Allegato E).

All'esecutato gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

Trascrizione a favore del 20/02/2001 – Registro Particolare 3635 Registro Generale 6045 Pubblico
Ufficiale Notaio Remo Holler rep. 83693 racc. 20132 del 06/02/2001

Atto tra vivi – compravendita: la Signora [redacted] acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alla particella 686 subb. 28, 55 e 80 da [redacted] con sede a [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 14/12/2005 – Registro Particolare 16323 Registro Generale 59831 Pubblico
ufficiale Notaio Laura Mazzari Repertorio 2090/1175 del 09/12/2005.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – a favore di

a carico di [redacted]

[redacted] soggetto terzo datore di ipoteca,
per i diritti di proprietà pari a 1/1.



Trascrizione Contro del 23/01/2024 – Registro Particolare 1763 Registro Generale 2598 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario DI PADOVA Repertorio 7705 del 13/01/2024. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

di proprietà pari a 1/1.

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 93/95 del 18/10/1995 prot. 3963/95
- Concessione Edilizia 155/96 del 12/01/1998 prot. 8242/96
- Agibilità per silenzio assenso del 08/06/2000

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PI**, gli immobili ricadono in Centro Storico, zona di Nuova espansione speciale C2.2S-1. Non si rilevano altri vincoli.

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.



h – Eventuali opere abusive

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, non si constatano differenze con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 155/96.

i – Stima del bene

Spese condominiali

Gli immobili sono amministrati da Briani rag. Stefano - Amministrazioni Condominiali.

Lo studio Briani comunica un arretrato di spese condominiali pari a € 8025,56, di cui € 1092,00 relative alle ultime due annualità (€ 549 anni 2022/2023 e € 543 anni 2023/2024).

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgorico, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

| Destinazione | | Sup. lorda |
|--------------------|-----------|---------------|
| Abitazione sub. 28 | mq | c |
| Loggia sub. 28 | mq | 3,89 |
| Garage sub. 55 | mq | 35,28 |
| Cantina sub. 80 | mq | 10,27 |
| | | |
| Totale | mq | 140,29 |



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale residenziale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

| Destinazione | | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. commerciale |
|--------------------|----|------------|--------------|------------------|
| Abitazione sub. 28 | mq | 90,85 | 100% | 90,85 |
| Loggia sub. 28 | mq | 3,89 | 30% | 1,17 |
| Garage sub. 55 | mq | 35,28 | 50% | 17,64 |
| Cantina sub. 80 | mq | 10,27 | 50% | 5,13 |
| | | | | |
| Totale | mq | | | 114,79 |

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 114,79 mq

Calcolo del valore di mercato della residenza

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della mancanza di regolarità edilizia e delle condizioni di manutenzione dell'immobile, si deduce un valore di mercato *V_m* pari



a:

€/mq 980 (euro novecentoottanta/00 al metro quadro)

Pertanto

$$114,79_{mq} \times 980 \text{ €/mq} = 112.494,20 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 10% per assenza di garanzia per vizi:

$$112.494,20 \text{ €} - 10\% = 101.244,78 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese condominiali arretrate, pari a € 1.092,00

$$101.244,78 \text{ €} - 1.092,00 \text{ €} = 100.152,78 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore degli immobili pari a:

100.000,00 € - Centomilamila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova li, 22/08/2024

Arch. Umberto Bonomini

