

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386
e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it
C.F. GR5CML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

E.I. N. 438/2019

(Prossima Udiienza: 19/10/2022)

CREDITORE PROCEDENTE: *[Faded text]*

DEBITORE: *[Faded text]*

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 27/10/2019, cron. n. 5031 Atti Giudiziari
Padova, trascritto a Padova il 15/11/2019 ai nn. 45457/29091

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 20/01/2020, presentatosi davanti al cancelliere in data 03/02/2020, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 3
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 4
6-LOTTO UNICO	pag. 5
6.1-Diritto venduto	pag. 5
6.2-Ditta intestata	pag. 5
6.3-Ubicazione	pag. 5
6.4-Qualità	pag. 5
6.5-Descrizione catastale	pag. 5
6.6-Confini	pag. 5
6.7-Descrizione del lotto	pag. 5
6.8-Occupazione	pag. 6
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 7
6.10-Certificazione Energetica	pag. 7
6.11-Spese condominiali	pag. 8
6.12-Provenienza	pag. 8
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 8
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 8
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 9
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 10
9-Documentazione allegata	pag. 12



1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
 - faceva richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere e ne richiedeva copia;
 - eseguiva il sopralluogo in data 06/09/2022 insieme al custode giudiziale, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 14 stampe;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - chiedeva all'amministratore del condominio il totale delle spese insolute come richiesto dal verbale di giuramento
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.

2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *.....* ..omissis .. proprietaria della unità immobiliare ad uso abitativo sita in 35031 Abano Terme (PD), Piazza Mercato n. 24 int. 10,



facente parte del Condominio "IRENE" i seguenti diritti immobiliari:
piena proprietà della quota pari a 18,800 millesimi del fabbricato sito in Abano Terme (PD)
all'indirizzo Piazza Mercato n. 24 interno 10, piano 2, sezione Urbana, Foglio 12, Particella
1597, Subalterno 26, Zona censuaria 1: Categoria A2, classe 3, consistenza 3 vani, Totale 40
mq, Totale escluse aree scoperte: 39 mq"

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Abano Terme. Trattasi della piena proprietà di un alloggio ad uso civile abitazione (superficie commerciale mq 40) al piano secondo di un fabbricato in linea denominato "Condominio Irene" di cinque piani fuori situato in piazza Mercato n. 24 int. 10. Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova non sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I beni quindi risultano univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Abano, non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente l'attestazione di deposito delle ispezioni ipotecarie effettuate dall'avv. del creditore precedente datata 18/12/2019.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA INTESTATA: GARASTO - DITTA UNIPERSONALE S.R.L. - 03031
ABANO TERME (PD) - VIA S. GIUSEPPE 15

6.3-UBICAZIONE: Comune di Abano Terme, piazza Mercato n. 24 piano 2 int. 10.

6.4-QUALITÀ: alloggio ad uso civile abitazione (superficie commerciale mq 40) al piano secondo di un fabbricato in linea denominato "Condominio Irene" di cinque piani fuori.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Abano Terme, Fg. 12°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
1597	26	Piazza Mercato, 24	A/2	3	Vani 3	mq 40	2	€ 325,37

(cfr. visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 1-2);

unità derivata dal Fg. 12 mapp. 524 (fermo restando tutti gli altri dati) per "variazione identificativi per allineamento mappe" del 30/09/2009, pratica n. PD 0319364, in atti dal 30/09/2009 (n. 84715.1/2009) (cfr visura storica per immobile: sempre all. n. 1);

facente parte del fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Abano Terme, Fg. 12°, mapp. 1597 di are 08.20, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 3 e, visura storica per immobile: all. n. 4).

Fanno parte del lotto la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, pari a 18,80/1000, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nonché la comproprietà dell'area coperta e scoperta del fabbricato.

6.6-CONFINI:

- alloggio (sub. 26): nord: affaccio su area condominiale; est: altra unità, sud: corridoio condominiale; ovest: altra unità;

- del terreno (mapp. 1597) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 1121, 144 stesso Comune e Foglio, piazza Mercato, mapp. 1599, 765 stesso Comune e Foglio.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1-14.



Ubicazione del lotto: il fabbricato, è ubicato nel comune di Abano Terme, zona centrale, piazza Mercato n. 24

Descrizione generale del fabbricato (foto nn. 1-5): Edificio condominiale in linea, in aderenza ad altro edificio stesso tipologia, denominato Condominio "Irene", su cinque piani fuori terra, edificato tra gli anni '60 e '70 del secolo scorso con tecniche e materiali tipici dell'epoca di costruzione: struttura portante in C.A., solai in laterocemento, muratura di tamponamento in laterizio, copertura piana. L'edificio è composto da un piano terra destinato a negozi, oltre che da parti comuni, mentre i piani superiori sono residenziali, occupati da miniappartamenti a cui si accede tramite scala e due ascensori posti centralmente che portano a due corridoi comuni ad est e ad ovest da cui si accede agli alloggi.

Per quanto riguarda gli impianti generali, i contatori dell'acqua sono divisi

LOTTO: il lotto in oggetto è composto da un alloggio situato al secondo piano, angolo nord-est della superficie commerciale di mq 40 circa che presenta la seguente **COMPOSIZIONE**: piccolo ingresso (foto n. 6), cucina/soggiorno (15 mq circa: foto n. 7), camera da letto (11 mq circa: foto n. 8), bagno cieco (foto n. 9) ed un terrazzo (mq 2 circa: foto n. 10).

Presenta inoltre **RIFINITURE** e i seguenti **IMPIANTI**

Pavimenti: piastrelle di ceramiche

Rivestimenti: piastrelle di ceramica

Serramenti interni: legno tamburato;

serramenti esterni: in legno douglas e vetri semplici e avvolgibili in plastica;

impianto di riscaldamento: assente in tutto il condominio;

impianto elettrico non a norma;

impianto idrosanitario: risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, in bagno è presente uno scaldabagno elettrico che risulta in modo improprio e privo di ogni sicurezza collegato fino al vecchio allaccio del gas sotto il piano cottura (foto n. 13-14).

Si fa presente che nel terrazzino al momento del sopralluogo erano presenti due bombole di gas, una delle quali risultava collegata in modo improprio e privo di ogni sicurezza alla vecchia linea del gas (foto nn. 11-12).

L'alloggio si presenta in condizioni manutentive sufficienti.

6.8-OCCUPAZIONE:

il lotto al momento del sopralluogo era disabitato, come da verbale di sopralluogo redatto dal



custode giudiziale, ma presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione in essere (cfr. all. n. 5) tra la proprietaria e [redacted], della durata di 4 anni a partire dal 10/01/2019 con scadenza il 09/01/2023, rinnovabile automaticamente per altri 4 anni, salvo disdetta come per legge; canone annuo € 2.400,00, (€/mese 200,00) più €/mese 100 per spese condominiali.

Il canone risulta congruo.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Abano Terme, si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia del 228/69 del 15/01/1970 e successiva variante n. 263/70 del 28/01/1971 (cfr. all. n. 6);

- è stata rilasciata agibilità in data 22/11/1972 (cfr. all. n. 7);

- per quanto riguarda il lotto tra lo stato di fatto e quanto concessionato vi è corrispondenza, pertanto, lo stesso è regolare dal punto di vista amministrativo;

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che la planimetria trova corrispondenza con quanto autorizzato e con lo stato dei luoghi, pertanto, il lotto è regolare dal punto di vista catastale.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.10-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe "G".



6.11-SPESE CONDOMINIALI:

Come da documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio nella persona dell'arch. Petranzan (cfr. all. n. 8), le spese condominiali insolute ammontano a:

spese condominiali maturate dal 01/05/2017 ad oggi: € 4.155,79:

incassi: € 1.500,00

restano € 2.655,79

Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima.

Spese condominiale annue: € 800 circa

6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 10/09/2008 n. 9328/4209 di rep. a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ Abano Terme (cfr. all. n. 9), reg.to a Padova il 16/09/2008 al n. 18611 serie 1T ed ivi trascritto il 19/09/2008 ai nn. 41055/24170 dai sigg. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~, il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per il diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione di beni, e ~~XXXXXXXXXX~~, nata in ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per il diritto di nuda proprietà.

- Ai suddetti signori il lotto era pervenuto con atto di compravendita del 13/12/2005 n. 4314/1209 di rep. a rogito notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Abano Terme, trascritto a Padova il 19/12/2005 ai nn. 60731/32479, dalla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

- Alla sig.ra Bertolini Annamaria il lotto era pervenuto con atto di compravendita del 14/02/1990 n. 22388 di rep. notaio ~~XXXXXXXXXX~~ e trascritto a Padova il 16/02/1990 ai nn. 4141/2913 dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

- Il sig. Buscema ne era proprietario da prima del ventennio.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 10)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 45457 R.G. e 29091 R.P. del 15 novembre 2019

a favore: ~~XXXXXXXXXX~~ nella persona dell'amministratore p.f. ~~XXXXXXXXXX~~, con sede a ~~XXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~).



contro: "Società Immobiliare S.p.A." con sede a Bolzano (BZ), C.F. 01234567890

titolo: pignoramento immobili notificato il 27/10/2019, cron. n. 5031 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

nn. 36519 R.G. e 23436 R.P. del 27 ottobre 2020

a favore: "Società Immobiliare S.p.A." con sede a Bolzano C.F. 01234567890

contro: "Società Immobiliare S.p.A." con sede a Bolzano (BZ), C.F. 01234567890

titolo: pignoramento immobili notificato il 25/08/2020, cron. n. 2852 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura più altri, precisamente:

- Comune di Abano Terme:

Catasto Fabbricati, Fg. 12, mapp. 1597, sub. 26, cat. A2

- Comune di Torreglia:

Catasto Fabbricati, Fg. 6

mapp. 660 sub. 3 cat. A2

mapp. 660 sub. 4 graffato mapp. 313 sub. 2, Cat. C3

mapp. 566 sub /, cat. C7

7.2- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 13109 R.G. e 2190 R.P. del 6 aprile 2018 (ipoteca giudiziale)

a favore: "Società Immobiliare S.p.A." con sede a Bolzano C.F. 01234567890

contro: "Società Immobiliare S.p.A." con sede a Bolzano (BZ), C.F. 01234567890

titolo: decreto ingiuntivo del 20/03/2018 n. 897 di rep. atti giudiziari - Tribunale di Vicenza per la somma di € 52.581,47

somma complessiva iscritta: € 70.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura più altri, precisamente:

- Comune di Abano Terme:



Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona centrale in condizioni di manutenzione normale:

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo:

LOTTO UNICO: alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda mq 40 circa) al piano secondo di un fabbricato in linea denominato "Condominio Irene" di cinque piani fuori situato ad Abano Terme, piazza Mercato n. 24/10:

STIMA a corpo	€ 20.000,00
<u>a detrarre:</u>	
riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi:	- € 3.000,00
spese condominiale insolute:	- € 2.655,79
restano	€ 14.344,21
arrotondabili a	€ 14.000,00
(diconsì euro quattordicimilavirgolazero)	

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 26 settembre 2022

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: Carmela Teodolina Garasto

Data: 27/09/2022 11:43:29

Firmato digitalmente da: Carmela Teodolina Garasto

Data: 27/09/2022 11:43:30



9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOTOGRAFICO: foto nn. 1=16

ALL. NN. 1-2: visura storica per immobile e planimetria catastale;

ALL. N. 3: estratto di mappa;

ALL. N. 4: visura storica ai terreni;

ALL. N. 5: occupazione: copia contratto di locazione;

ALL. NN. 6-7: Regolarità edilizia;

ALL. N. 8 Spese condominiali

ALL. N. 9: atti di provenienza dei beni

ALL. N. 10: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto e per immobile alla data del 26 settembre 2022

