

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

difesa e rappresentata dall'Avv.

contro

R.G.E. 69/2024

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott.ssa Chiara Bacco

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 28.03.2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico "valutazione di stima dei beni pignorati" oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 69/2024.

In seguito all'accettazione dell'incarico del 28 Marzo 2024 mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 29 Marzo 2024, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- reperito atti presso lo studio notarile [redacted] e lo studio notarile [redacted],
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Trebaseleghe (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

Copia del presente elaborato peritale è stata in seguito inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto poi alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando altresì una copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti presso la Cancelleria di competenza.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.07

Risposte ai quesiti:

Lotto 01..... pag.09

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita suddivisa in tre cartelle contenenti rispettivamente:

Cartella 1:

- All.01: Visura per soggetto “ [redacted] ”, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Atto compravendita [redacted] / [redacted] del [redacted], notaio [redacted]
- All.03: N.T. [redacted] / [redacted] del [redacted]
- All.04: Verbale di pignoramento immobili: N.T. [redacted] / [redacted] del [redacted], Padova
- All.05: Estratto di matrimonio
- All.06: Estratto di mappa
- All.07: Elaborato planimetrico
- All.08: Elenco subalterni
- All.09: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Trebaseleghe, Fg. 15, mapp. 1427
- All.10: Rilievo fotografico
- All.11: Planimetria catastale sub. 9
- All.12: Planimetria catastale sub. 17
- All.13: PdC 05-015 bis
- All.14: N.I. [redacted] / [redacted] del [redacted], ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio [redacted]
- All.14a: Contratto di mutuo fondiario, Rep. [redacted] / [redacted] del [redacted], notaio [redacted]
- All.15: N.I. [redacted] / [redacted] del [redacted], ipoteca legale
- All.16: N.I. [redacted] / [redacted] del [redacted], ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, notaio [redacted]
- All.16a: Contratto di mutuo ordinario ipotecario, Rep. [redacted] / [redacted] del [redacted], notaio [redacted]
- All.17: N.I. [redacted] / [redacted] del [redacted], ipoteca legale derivante da ruolo
- All.18: N.I. [redacted] / [redacted] del [redacted], ipoteca legale derivante da ruolo
- All.19: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.20: Cdu
- All.21: PdC 05-015
- All.22: D.I.A. 2005
- All.23: Agibilità
- All.24: N.T. [redacted] / [redacted] del [redacted], atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, notaio [redacted]

Anna Pavoni
A R C H I T E T T O

All.25: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Trebaseleghe, Fg. 15, mapp. 1427 sub. 9

All.26: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Trebaseleghe, Fg. 15, mapp. 1427 sub. 17

All.27: Astalegale

All.28: Condominio

PREMESSA

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 09 Aprile 2024 l'incaricato ad hoc del Custode Giudiziario Dott.ssa Chiara Bacco, in qualità di *custode nominato*, comunicava alla sottoscritta scrivente di dare avvio alle operazioni peritali e concordava il sopralluogo con l'esecutato.

In data 10 Maggio 2024 alla presenza del Custode Giudiziario ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale e relative pertinenze: giardino e garage. Gli immobili sono siti tutti nel Comune di Trebaseleghe, via Antonio Pacinotti 42/4.

In virtù dell'ubicazione, della conformazione fisica dei beni e dell'accessibilità degli stessi, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO**.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da *IMMOBILIARE S.r.l.* e per essa la mandataria da *IMMOBILIARE S.p.a.* rappresentata e difesa dall'Avv. *IMMOBILIARE* del foro di *IMMOBILIARE* contro *IMMOBILIARE*.

Il fascicolo di parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Atto di precetto del 29.11.2023, *IMMOBILIARE S.r.l.* e per essa la mandataria da *IMMOBILIARE S.p.a.* rappresentata e difesa dall'Avv. *IMMOBILIARE* del foro di *IMMOBILIARE*. Atto notificato all'esecutato in data 13.12.2023.
- II. Atto di pignoramento del 25.01.2024 a favore di *IMMOBILIARE S.r.l.* e per essa la mandataria da *IMMOBILIARE S.p.a.* rappresentata e difesa dall'Avv. *IMMOBILIARE* del foro di *IMMOBILIARE* contro l'esecutato. Atto notificato all'esecutato in data 08.02.2024.

Anna Pavoni
ARCHITETTO

- III. Istanza di vendita del 25.03.2024 promossa da **COFFERATI S.p.A.** S.r.l. e per essa la mandataria da **COFFERATI S.p.A.** rappresentata e difesa dall'Avv. **COFFERATI** del foro di **COFFERATI** contro l'esecutato.
- IV. Certificazione notarile ventennale del 22.03.2024 a firma del Notaio **COFFERATI** di **COFFERATI** da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte eseguita per intero.

Si sottolinea che agli atti di causa non risultano allegate le copie dei titoli di provenienza degli immobili. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione degli stessi presso debita richiesta allo studio **COFFERATI** notaio in **COFFERATI**.

RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione con relativa pertinenza (giardino esclusivo) e garage.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione dei cespiti

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 15, mapp. 1427 sub. 9-17 (all.01), è pervenuta in capo all'esecutato per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

- Atto di vendita (scrittura privata) notaio [redacted] in [redacted], Rep. [redacted] del [redacted] (all.02) di cui alla N.T. [redacted] del [redacted] (all.03-24), atto registrato a Padova in data [redacted].

L'acquisto è escluso dalla comunione legale dei beni in quanto comprato con denaro personale.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01*) gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti come segue:

Comune di Trebaseleghe (L349) (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
15	1427	17	A/2	1	4,0 vani	€ 340,86
15	1427	9	C/6	1	19 Mq	€ 35,33

E risultano intestati a:

Intestataria: *[nome]*, C.F. *[C.F.]*, in regime di bene personale

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. *[n. del verbale]* di cui alla N.T. *[n. del verbale]*, Padova (*all.04*).

Si allega alla presente l'estratto di matrimonio dell'esecutato (*all.05*).

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico (*all.06-07-08*), e dal sopralluogo effettuato in data 10 Maggio 2024, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 1603 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 1425 (altra ditta)
- a Est: via Antonio Pacinotti
- a Ovest: mapp. 930-931 (altra ditta)

In particolare l'appartamento di cui al sub. 17 confina:

- a Nord: sub. 1, b.c.n.c. (corsia di ingresso ai garage)
- a Sud: sub. 3, b.c.n.c. (percorso pedonale comune)
- a Est: via Antonio Pacinotti
- a Ovest: sub. 18 (altra ditta)

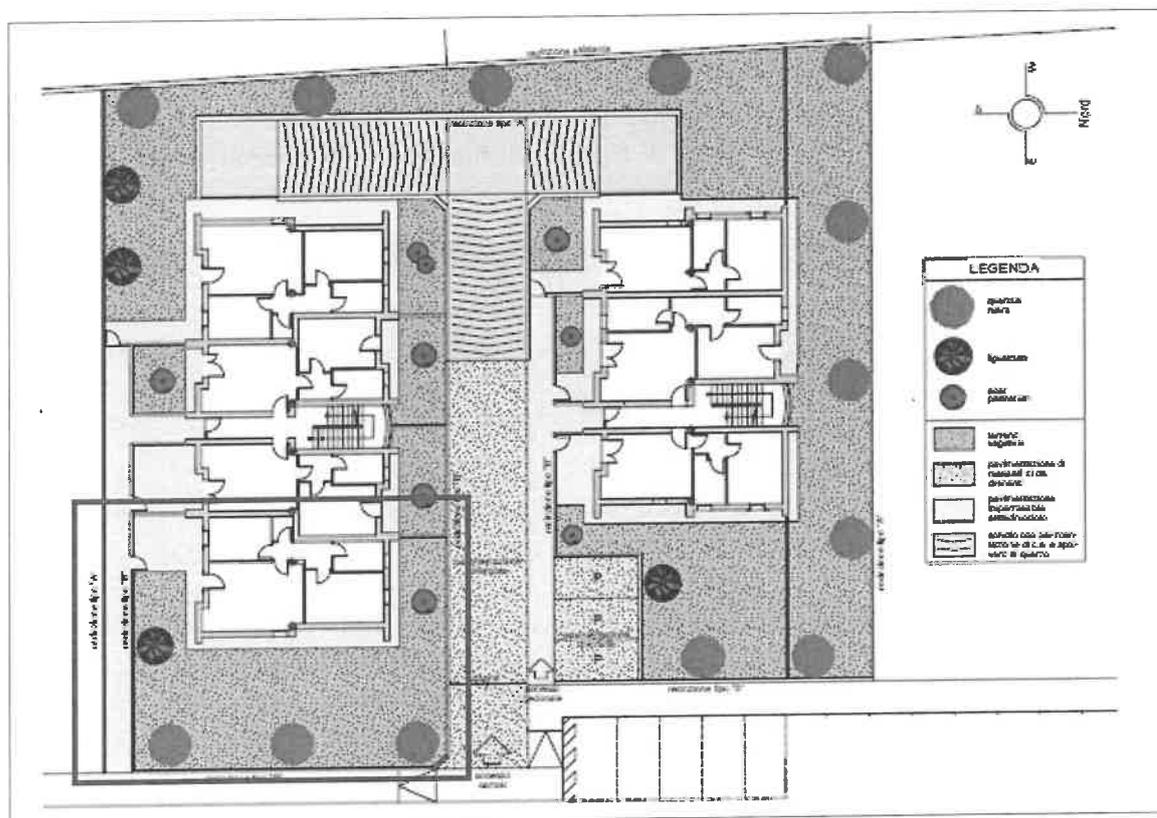
Il garage di cui al sub. 9 confina:

- a Nord: --
- a Sud: sub. 5, b.c.n.c. (corsia garage e scivolo comune)
- a Est: --
- a Ovest: sub. 10 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione e garage siti rispettivamente al piano terra e interrato di uno stabile, più precisamente il fabbricato "A", posto a Sud di un complesso immobiliare residenziale composto due corpi di fabbrica terminati nel 2006.

Entrambi gli immobili si sviluppano per due piani fuori terra più uno interrato al quale si accede tramite una rampa centrale a "T" in comune.



Planimetria generale
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto

Anna Pavoni
A R C H I T E T T O

Il lotto, sito in posizione centrale a Trebaseleghe, complessivamente, presenta una forma a "L" rovesciata e si estende per circa 1'818,00 Mq complessivi (*all.09*).

Risulta completamente recintato.

I fabbricati, poco visibili dalla strada, esternamente presentano uno stato conservativo e manutentivo discreto e non mostrano peculiarità architettoniche degne di nota, ad eccezione di qualche davanzale che si presenta inclinato di 45 gradi.

Gli immobili sono protetti da una fitta siepe su cordolo di cemento che li circonda interamente (*all.10*).

Nel complesso, il fabbricato "A" sul quale insiste l'appartamento in oggetto si presenta intonacato e tinteggiato colore tortora, verso Nord presenta balconi in calcestruzzo verniciato di colore bianco intervallato da ringhiere metalliche di colore nero.

Il tetto è a doppia falda, in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata; soglie e davanzali sono in marmo.

Gli scuri si presentano in legno, di colore bordeaux, e i serramenti esterni in legno, color naturale.



Vista del fabbricato "A" da via Pacinotti, a Est

Anna Pavoni
ARCHITETTO

Gli accessi al fabbricato "A" avvengono da Est: quello pedonale tramite un vialetto privato interno al lotto sito a Sud-Est del complesso, quello carrabile tramite un cancello metallico elettrificato a doppio battente posto a Nord del fabbricato "A", in posizione intermedia ai due corpi di fabbrica che costituiscono il complesso.

Per quanto concerne l'abitazione in oggetto, sita nell'angolo Sud-Est del compendio, vi si accede da Sud, tramite un cancelletto metallico che conduce ad un vialetto piastrellato privato che, attraversando parte del cortile esclusivo, porta all'entrata dell'immobile.

I serramenti, in legno, presentano vetrocamera e zanzariere; soglie e davanzali sono in marmo.

L'abitazione su due lati è circondata da un camminamento in piastrella; si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

La rimanente porzione di lotto è trattata a giardino.
Complessivamente l'esterno di pertinenza si sviluppa per circa 200,00 Mq.

Saltuariamente nel verde sono presenti percorsi in sasso lavato, alcuni di questi conducono ad un salotto esterno, altri alla casetta per gli attrezzi, in legno; entrambi sono siti sul lato Est del lotto, verso via Pacinotti.

A Nord è presente una piccola recinzione in legno a delimitare uno spazio per il cane.



Vista del lato Est del giardino e della casetta degli attrezzi

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.11-12-13) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice e razionale.

L'abitazione si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, presenta triplo affaccio e si estende per una Snp pari a circa 59,00 Mq con superficie commerciale di circa 65,00 Mq più 22,00 Mq di garage.

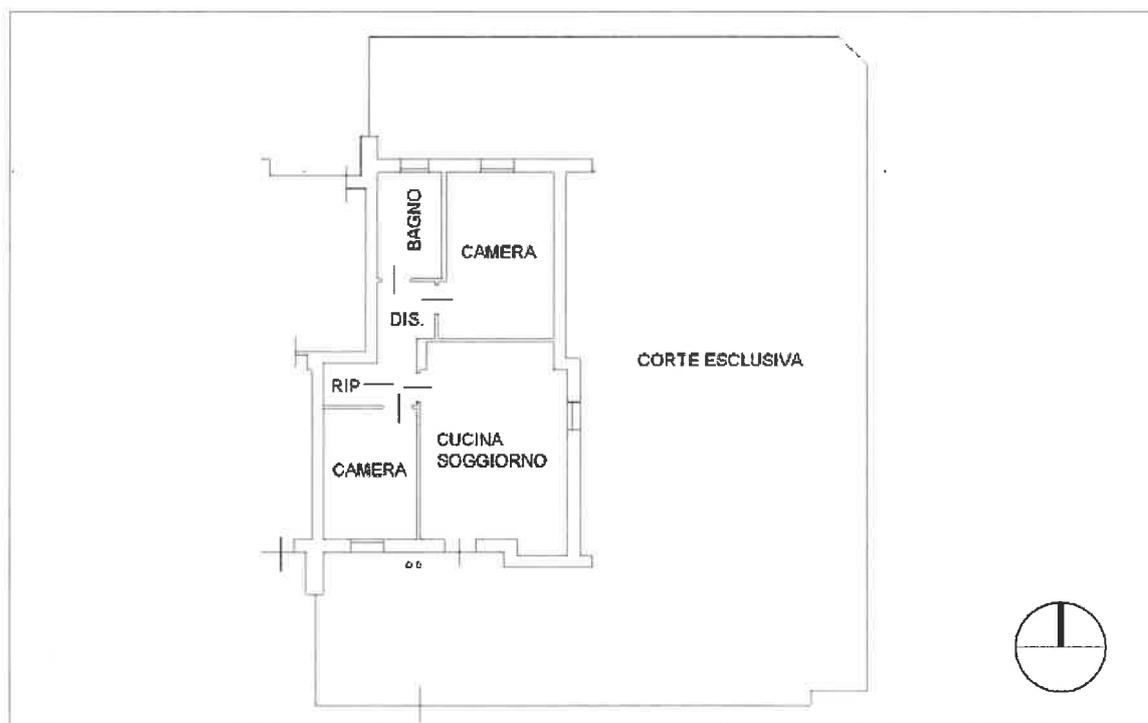
L'immobile si compone di:

al piano terra:

- Soggiorno pranzo cucina (23,39 Mq)
- Camera matrimoniale (14,42 Mq)
- Bagno (5,40 Mq)
- Disimpegno (4,56 Mq)
- Ripostiglio (1,74 Mq)
- Camera singola (9,62 Mq)

al piano interrato

- garage (19,35 Mq)



Planimetria Catastale: Pianta del Piano Terra (abitazione)

Anna Pavoni
ARCHITETTO

Le finiture interne sono discrete così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Si accede ad un ambiente destinato a soggiorno pranzo cucina, spazio che prospetta su di un piccolo disimpegno che distribuisce a Nord una camera matrimoniale e un bagno, a Sud una camera singola e in posizione centrale un piccolo ripostiglio cieco.



Vista dall'ingresso del soggiorno pranzo cucina

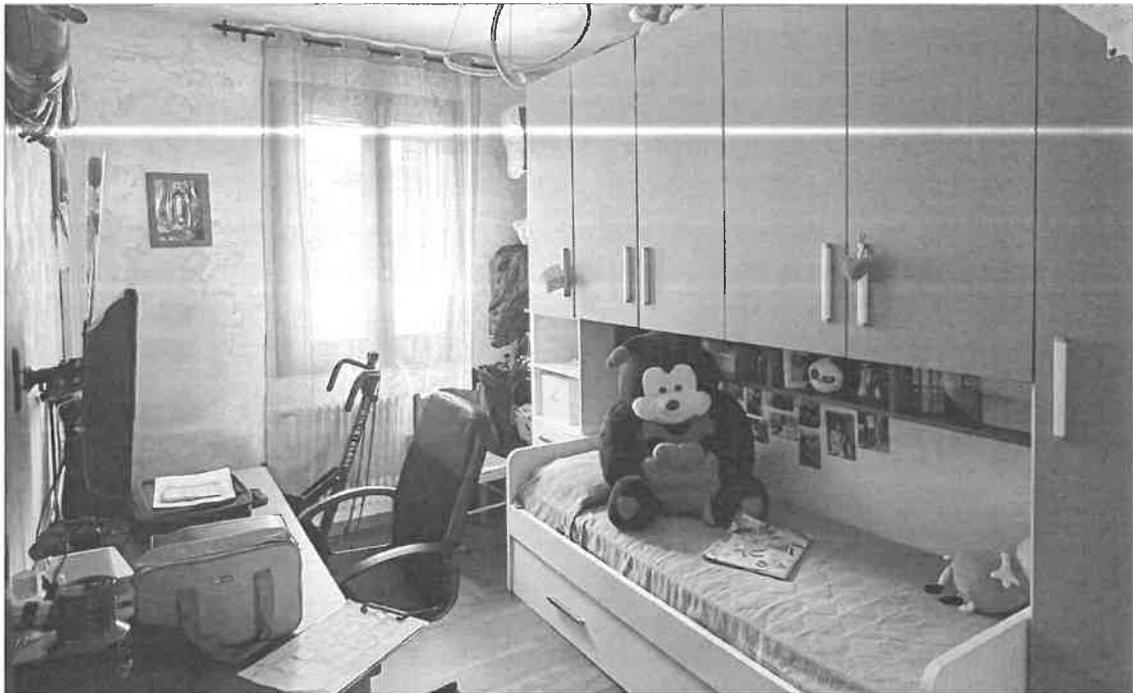
I pavimenti nella zona giorno (soggiorno e disimpegno) sono in gres, piastrelle quadrate di colore beige, nel bagno in gres, sempre formato quadrato, di colore blu, nelle camere si presentano in legno scuro e rossastro con posa a correre.

Le pareti e i soffitti si presentano tutti intonacati e tinteggiati, le pareti di diverso colore, sono per lo più spatolate.

Il bagno presenta rivestimenti murari in mosaico grigio/bianco e la zona cottura rivestimenti in piastrella 10x10 color panna.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Anna Pavoni
ARCHITETTO



Vista della cameretta a Sud

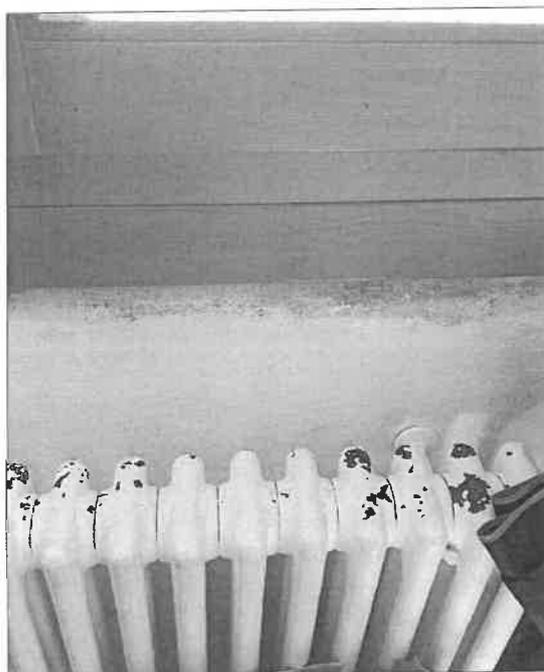
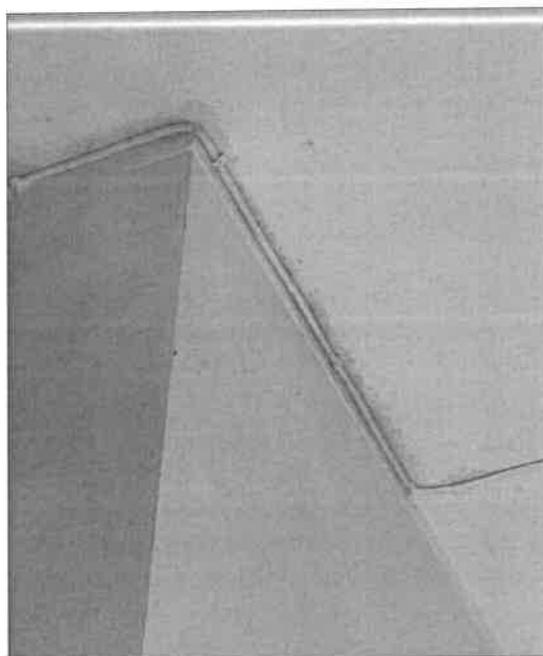
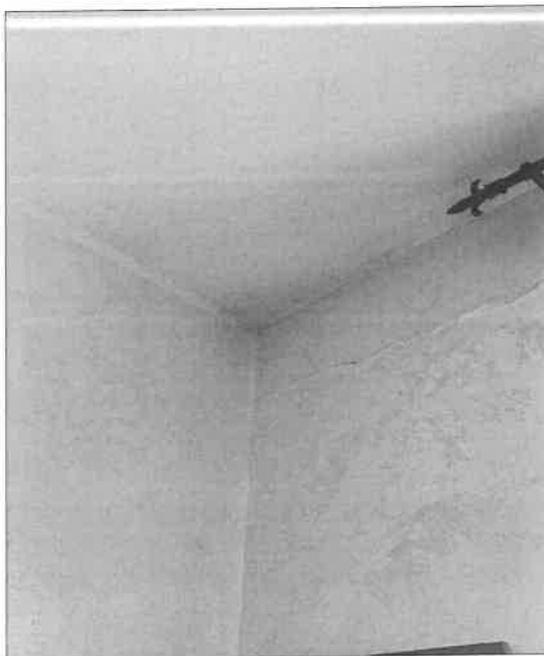


Vista della camera matrimoniale

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Anna Pavoni
ARCHITETTO

In alcuni punti sul soffitto e sulle pareti sono presenti macchie di muffa, scrostamenti e ingiallimenti, piccole cavillature, tracce di umidità e condensa.



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Anna Pavoni
A R C H I T E T T O

L'unico bagno presente come dotazione sanitaria presenta i sanitari, il lavabo e la vasca sul cui bordo è stato installato un soffietto per la doccia; il bagno ospita altresì una lavatrice con soprastante asciugatrice.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni; in bagno è presente scaldasalviette e, sebbene finestrato, areazione forzata.

La caldaia è sita all'ingresso, esternamente, non è stato possibile reperire copia del libretto cartaceo.

E' presente impianto di raffrescamento, impianto citofonico e di allarme; l'esecutato riferisce che quest'ultimo non è funzionante.

Per quanto concerne i garage, siti al piano interrato del fabbricato, vi si accede tramite una rampa comune al fabbricato di cui al civico 40.



Vista del garage

L'immobile in questione presenta una Snp paria circa 19,00 Mq e mostra una superficie commerciale di circa 22,00 Mq.

Si presenta in discreto stato conservativo; nello specifico vi si accede tramite un basculante metallico che prospetta su di un'area di manovra comune agli altri box auto.

Il pavimento è in cemento liscio, il soffitto in lastre prefabbricate di calcestruzzo, le pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in calcestruzzo.

Anche all'interno del garage è presente sistema di allarme, l'esecutato riferisce non essere funzionante.

Per completezza si cita la servitù di uso esclusivo rilevata a carico del mapp. 1427 sub. 5 a favore del sub. 9-17 (oggetto della presente) per una striscia di 5 metri lungo il confine Est (all.02-24).

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva del comparto abitativo (all.10).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

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

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita. Si ritengono correttamente identificati i beni.

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 predisponendò, 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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e famigliari. Liberabile.
La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'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;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

Per quanto concerne il regime patrimoniale, nonostante il regime di comunione legale con la coniuge Sig.ra *[nome]*, il cespite è stato acquistato come bene personale ed è pertanto escluso dalla comunione legale dei beni, atto Rep. *[numero]* / *[data]* del *[data]*, notaio *[nome]* (all.02-05).

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 15 Aprile 2024 (all.04-14-14a-15-16-16a-17-18-19):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 2876/2011 del 21/04/2011, N.I. 20776/2011 del 21/04/2011 Padova.
A favore di: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271 (all.14-14a).
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/49 e dal d.lgs 193/01 Rep. 1310/2001 del 21/04/2001, N.I. 20776/2011 del 21/04/2011 Padova.
A favore di: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 50001/2011 del 21/04/2011, N.I. 20776/2011 del 21/04/2011 Padova.
A favore di: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale
in qualità di debitore ipotecario
Contro: **IMMOBILIARE S.p.a.**, C.F. 01207010271
In qualità di debitore non datore

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Rep. 8/1/19 del 19/11/19, N.I. 10/1/19 del 19/11/19, S.p.a., (all.17).
A favore di: S.p.a., C.F. 10/1/19
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: S.p.a. C.F. 10/1/19
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Rep. 8/1/19 del 19/11/19, N.I. 10/1/19 del 19/11/19, S.p.a., (all.18).
A favore di: S.p.a., C.F. 10/1/19
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: S.p.a. C.F. 10/1/19
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 10/1/19 del 19/11/19** Rep. 10/1/19 del 19/11/19, Padova (all.04).
A favore di: S.R.L.
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: S.p.a. C.F. 10/1/19
relativamente al mapp. 1427 sub. 9 (garage), sub. 17 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Alla data del 15 Aprile 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *la 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*
- *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;

- 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

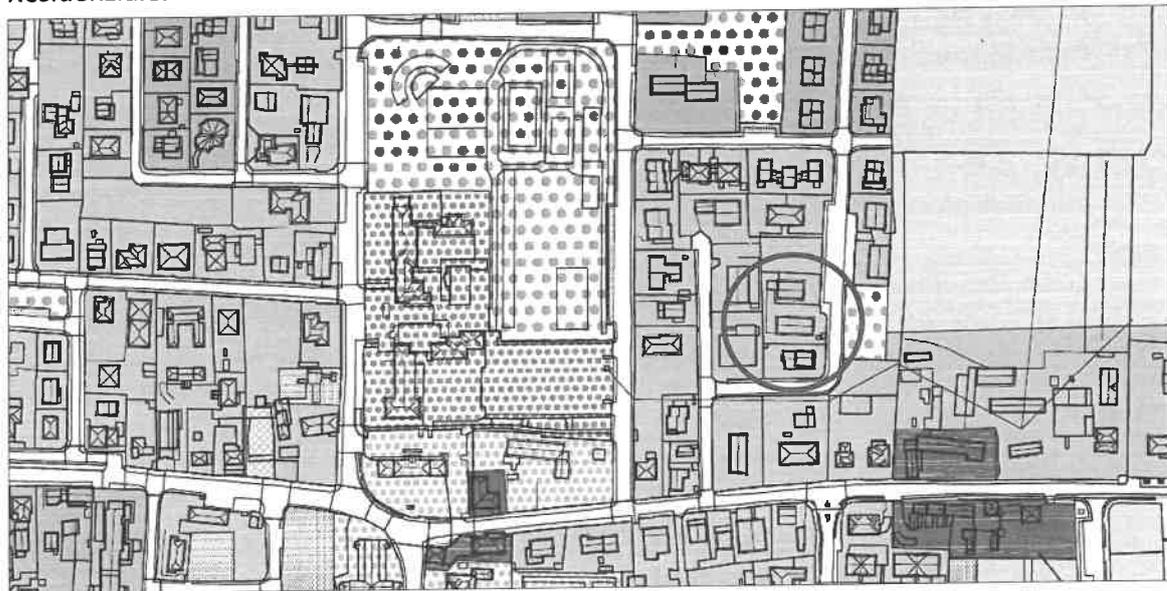
F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati nel comune di Trebaseleghe, in zona centrale.

Stando al C.D.U. Rif Prot. 6928 del 29.04.2024 (all.20), il mapp. 1427 si trova in zona C1, Residenziale.



Estratto da P.I. Tav. 1.1 Planimetria Nord

**F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85
REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'**

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe, in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 29.04.2024, e alla documentazione ricevuta in data 03.06.2024, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire 05/15 del 01.02.2005 "Costruzione di due edifici residenziali: corpo A di n. 8 alloggi e corpo B di n. 6 alloggi" (all.21);
- Prima variante, DIA del 11.03.2005, W 143/2005 (all.22);
- Seconda variante, Permesso di Costruire 05/015/bis "1 Variante in corso d'opera al P.C. 05/015 per "Costruzione di due edifici residenziali: corpo A di n. 8 alloggi e corpo B di n. 6 alloggi" del 12.07.2006 (all.13);
- Certificato di agibilità del 11.09.2006, Prot. n. 13908/06/UT/EP/VT, Prat. 436/2006 (all.23).

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Trebaseleghe, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato risulta conforme sia a livello urbanistico, che a livello catastale.

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'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

Come comunicato dall'amministratore di Condominio, Sig. *[nome]*, in data 18-22 luglio 2024, al 31.12.2022 si registrano insoluti pari a € 1'015,22, al 31.12.2023 pari a € 387,98 (all.28).
Riguardo all'esercizio in corso non ci sono ancora parametri definitivi.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura

del 15% del valore di mercato), 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; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione Sub 17

Piano Terra al 100%.....	Mq	65,00
Cortile (Sup. 200,00 Mq)		
al 10%.....	Mq	2,50
al 2%.....	Mq	3,50
Totale.....	Mq	71,00

Garage Sub. 9

Piano Interrato al 50%.....	Mq	11,00
Totale.....	Mq	11,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq	82,00
--------------------------------------	-----------	--------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

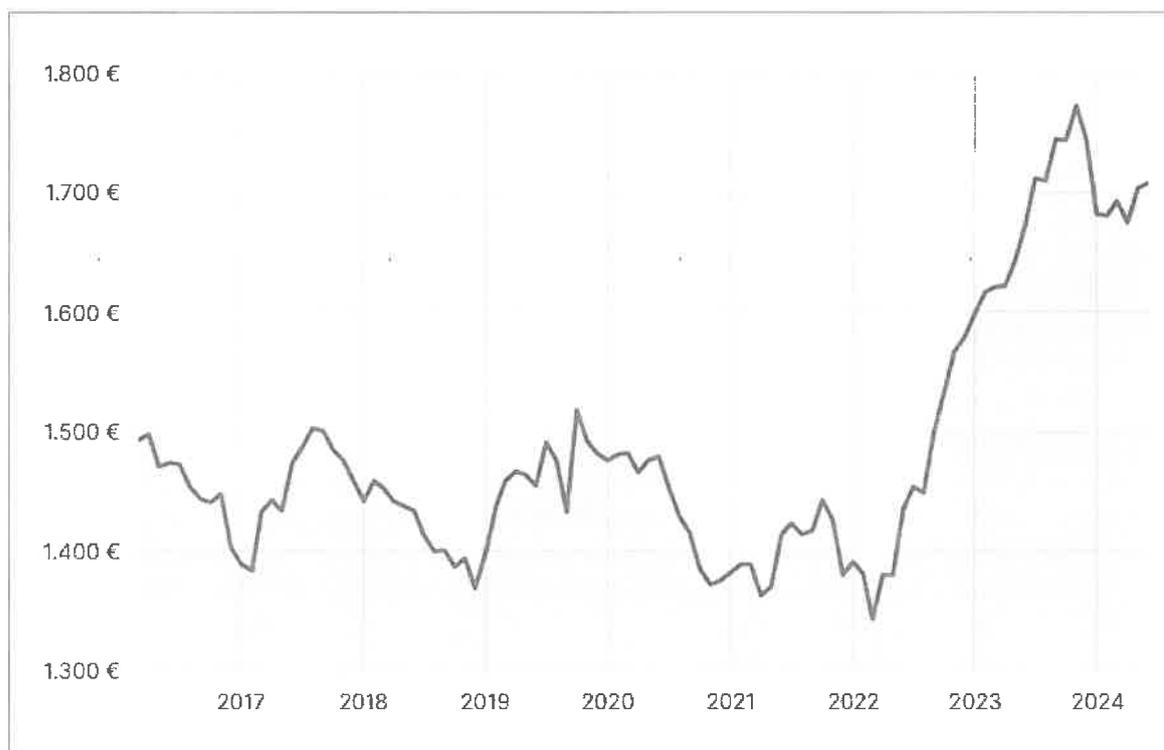
J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Trebaseleghe zona OMI B1 – Centrale, Centro Capoluogo - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativamente a quest’area, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, fornisce un valore di mercato compreso tra i 1'000,00 e i 1'200,00 €/Mq, per le abitazioni in stato conservativo ottimo un valore tra i 1'250,00 e i 1'600,00 €/Mq e per i box auto un valore tra i 520,00 e i 620,00 €/Mq.

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova il valore di mercato relativo ad abitazioni site in Trebaseleghe, posizione centrale, si attesta invece sui 1'070,00 €/Mq.

Dall’analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali in zona centrale a Trebaseleghe oscilla dai 1'500,00 €/Mq ai 2'200,00 €, mentre il mercato immobiliare della provincia di Padova, prendendo come riferimento le transazioni di Giugno 2024, relativamente alle vendite in Trebaseleghe ha registrato un valore di mercato medio pari a 1'708,00 €/Mq.



I dati forniti da Astalegale relativi alle vendite giudiziali in zona limitrofa sono esigui e attestano un prezzo di aggiudicazione attorno ai 550,00 €/Mq, in via Pacinotti è stata registrata una sola asta giudiziaria del 2011 e più precisamente la transazione di una bifamiliare di 178,65 mq valutata € 91'000,00 e aggiudicata ad un prezzo pari a € 95'000,00 (all.27).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine di mercato eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento per l'abitazione 1'600,00 €/Mq.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione Sub. 17 Garage Sub. 9

Superficie commerciale totale	Mq	82,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'600,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....		1'360,00
Aggiustamento del 5% per qualità.....		1'292,00
Totale.....	€	105'944,00
Arrotondato a.....	€	106'000,00

Si specifica che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Non si rendono necessarie spese per ripristini o ulteriori adeguamenti.

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
degli immobili oggetto della procedura è stimato in € 106'000,00 (Euro Centoseimila/00).

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 18 Luglio 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

