

TRIBUNALE di PADOVA

N. 299/2023 R. Es.

G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da

presso enrico.zin@ordineavvocatipadova.it

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

siti a

PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) VIA PRIMO MAGGIO n. 4/G

PREMESSE

Il **G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**, ha nominato in data 27/11/2023 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà di

per la proprietà superficaria 1/2, 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 28/11/2023. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Infine il G.E. ha riunito il presente procedimento a quello rubricato al n. 300/2023 RG esec. Immobiliari in data 03/01/2024.

Descrizione dei beni pignorati

Porzione di casa a schiera ai piani terra con cortile esclusivo e primo e annesso garage al piano terra in contesto condominiale sito in **PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) PRIMO MAGGIO n. 4/G** così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di **PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)**:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	30	679	22			A/2	1	6,5 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte**: 123 m ²	Euro 469,98
	30	679	38			C/6	1	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 30,21

e relativa part. 1766 corrispondente nel Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
30	679		-	ENTE URBANO	39 45			

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

Trattasi di un **porzione di casa a schiera residenziale al piano terra con cortile esclusivo e primo e garage al piano terra** a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD), PRIMO MAGGIO n. 4/G, 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'abitazione si sviluppa al piano terra e primo ed è così suddivisa (urbanisticamente):

- piano terra (h. 2,70): soggiorno comunicante con il giardino, disimpegno, bagno "cieco", cucina comunicante corte pavimentata e vano scala;

- piano primo (h. 2,70): vano scala, disimpegno, bagno finestrato, ripostiglio e tre camere.

I piani sono collegati da scala interna comunicante.

Inoltre è annesso un garage (h. 2,50-3,10) al piano terra comunicante con la suddetta abitazione.

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 in ceramica e zona notte in legno. Pareti e soffitti tinteggiati; porte interne e serramenti in legno. Chiusure avvolgibili.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario risale all'epoca di costruzione. Durante il sopralluogo la fornitura di acqua, luce e gas appare dismessa.

L'immobile si trova quindi complessivamente è in sufficienti condizioni d'uso.

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

N.C.E.U. Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) Catasto Fabbricati:

– **Fg. 30 part. 679 sub. 22** z.c. - cat. A/2 cl. 1 cons. 6,5 VANI Rendita Euro 469,98

*Superficie Catastale: Totale: 132 m² Totale: escluse aree scoperte**: 123 m²*

– **Fg. 30 part. 679 sub. 38** z.c. - cat. C/6 cl. 1 cons. 15 m² Rendita Euro 30,21

Superficie Catastale: Totale: 15 m²

Intestato a:

- ❖ proprietà superficaria 1/2 (**esecutata**)
- ❖ proprietà superficaria 1/2 (**esecutato**)
- ❖ COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA 80009670284 proprietà per l'area 1/1

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

– **Fg. 30 mapp. 679** E.U. di ha are ca 39 45 (area su cui sono state costruite le unità succitate)

Confini: nord con partic. n. 1039, est con partic. n. 944 sud con via Fiume ed ovest con partic. 943 (via Primo Maggio p.la 43).

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**. 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: realizzazione di un solo gradino all'ingresso e sul retro anziché due e una pensilina.

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 presente l'esecutato e l'esecutata Sig.ra

Come da certificato ipotecario speciale e atto di provenienza risulta:

- In forza di atto del 14/09/1999 Notaio N. Noto Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 64.579 – COMPRAVENDITA;

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:

L'amministratore di condominio mi comunica un debito di circa **euro 236,13** (allegato).

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:

- **Verbale di pignoramento immobili** contro l'esecutata trascritto a Padova il 21/04/2006 ai nn. 21690/11838 per atto emesso dal Tribunale di Padova in data 03/02/2006 rep. 513;
- **Verbale di pignoramento immobili** contro l'esecutato trascritto a Padova il 21/04/2006 ai nn. 21691/11839 per atto emesso dal Tribunale di Padova in data 03/02/2006 rep. 514;
- **Ipoteca giudiziale** contro gli esecutati trascritto a Padova il 23/04/2021 ai nn. 16955/2656 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 03/03/2021 rep. 1.468;
- **Verbale di pignoramento immobili** contro l'esecutato trascritto a Padova il 18/10/2023 ai nn. 38321/27186 per atto emesso dal Tribunale di Padova in data 19/09/2023 rep. 1.468;
- **Verbale di pignoramento immobili** contro l'esecutata trascritto a Padova il 18/10/2023 ai nn. 38322/27187 per atto emesso dal Tribunale di Padova in data 19/09/2023 rep. 1.468.

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 PIAZZOLA SUL BRENTA (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:

- C.E. in data 18 aprile 1990 n. 126, prot. n. 1427/90;
- 1^a variante in data 15 giugno 1992 n. 123 prot. n. 3013/92;
- 2^a variante in data 15 giugno 1992 n. 124, prot. n. 3334/92;

- 3^a variante in data 19 novembre 1992 n. 234 prot. 3013/92;
- 4^a variante in data 24 gennaio 1994 n. 44 prot. 4710/93;
- 5^a variante in data 21 febbraio 1996 n. 292 prot. 12828/95;
- certificato di abitabilità in data 24 giugno 1997 n. 6934/97 di prot..

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 24/01/2024, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato difformità esterna 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

Gli immobili risultano in proprietà superficiaria per la **quota 1/2** a _____ per un valore di euro 48.000; in proprietà superficiaria per la **quota 1/2** a _____ a per un valore di euro 48.000; in proprietà dell'area per la **quota 1/1** al COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENDA a per un valore stimato di euro 6.000.

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):

- costruzione di un solo gradito esterno e di una pensilina non autorizzata.

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri-sanzioni amministrativi comunali pari a **Euro 5.000,00** (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria soggetta a sanzione.

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; 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:

Cortile esclusivo (terra) h. - mt c.a. mq 42,00 x coeff. 10% = mq 4,00 arr.

Lastrici esterni (terra) h. - mt c.a. mq 13,00 x coeff. 25% = mq 3,00 arr.

Abitazione p. terra-primo (h. 2,70 mt) mq 124,00 x coeff. 100% = mq 124,00

Garage p. terra (h. 2.50-3,10 mt) mq 17,00 x coeff. 50% = mq 9,00 arr.

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 140,00

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 **Piazzola sul Brenta 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, 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 € **900,00 (novecento/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 € 126.000,00.

A tale valore vanno detratti:

- - **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché
risulta: € 126.000,00 – 15% = € 107.000,00 *arr.*
- - **€ 5.000** per pratica di sanatoria

Valore finale arrotondato degli immobili: € 102.000,00 (€/mq 728,00)

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

In fede

Padova, Lunedì 8 Aprile 2024

Geom. Andrea Giuliani



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PADOVA" around the perimeter, "MONTEGROTTO TERME" at the top, "Geom. ANDREA GIULIANI" in the center, and "n. 4439" at the bottom.

Allegati - LOTTO UNICO:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie ed estratto di mappa catastale;
- 3) atto notarile di provenienza;
- 4) documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) riepilogo invio copia perizia esecutato/custode/esecutante (P.E.C.);
- 7) situazione versamenti Condominio I MAGGIO Esercizio ordinario"2024"
- 8) prospetto riepilogativo.