

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n.373/2023 R.Es.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni Giovanni Giuseppe
Custode: dott. Pivotti Michele

RELAZIONE

Via Pietro Micca n.13, Noventa Padovana, (Pd)

LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo con garage al piano terra

*Architetto Giulia Beghin
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,
Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045 fax 049/9321665*

TRIBUNALE DI PADOVA

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 24/1/2024 la S.Vs. Ill.ma nominava esperto per la valutazione dei beni pignorati la sottoscritta architetto, che prestava giuramento in via telematica il 26/1/2024;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti e le note riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

- a)** Dichiarazione di successione in morte trascritto il 14/3/2011 ai nn. 9566/5844 (**doc.2a**);
- b)** Accettazione tacita di eredità del 30/09/2010 trascritta il 27/10/2010 ai nn. 41547/24198 (**doc.2b**);
- c)** Atto di divisione del 23/5/2011 n. di rep. 132.557 trascritto il 10/6/2011 ai nn. 14205/22660 (**doc.2c**);
- d)** Atto di compravendita del 17/7/2012 n. di rep. 90276 trascritto il 23/7/2012 ai nn. 17723/25069 (**doc.2d**);
- e)** Atto di compravendita del 29/12/2020 n. di rep. 10957 trascritto il 31/12/2020 ai nn. 30573/47200 (**doc.2e**).

Dall'esame di tali documenti, che la sottoscritta ha provveduto a sua volta ad acquisire, si può così ricostruire la provenienza degli immobili pignorati e individuarne l'odierno proprietario.

- In seguito alla morte di , pervenivano agli eredi per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno, gli immobili oggetto di esecuzione, riportati in NCEU Comune di Noventa Padovana, foglio 1, particella 1431, subalterno 3 e 10. La dichiarazione di successione veniva trascritta il 18/8/2010 ai nn. 34133/19969, rettificata con dichiarazione trascritta il 21/2/2011 ai nn. 5959/3480, e con successiva dichiarazione trascritta il 14/3/2011 ai nn. 9566/5844 (**doc.2a**).

- L'eredità veniva accettata tacitamente con atto notaio Romano Ius del 30/9/2010 trascritto in data 27/10/20210, ai nn. 41547/24198, avente ad oggetto i beni di cui sopra e altri beni (**doc.2b**).

- Con l'atto di divisione notaio Romano Ius del 23/5/2011, trascritto il 10/6/2011 ai nn. 22660/14205 i sigg. assegnavano alla coerede la quota di loro pertinenza degli immobili sopra descritti (**doc.2c**).

- Con atto di compravendita notaio Carlo Martucci del 17/7/2012, trascritto il 23/7/2012 ai nn. 25069/17723, quota indivisa di 1/100 (un centesimo) e indivisa di 99/100 (novantanove centesimi) degli immobili di sua proprietà (**doc.2d**).

- Da ultimo, con atto notaio Carlo Martucci del 29/12/2020, trascritto il 31/12/2020 ai nn. 47200/30573,

(doc. 2e).

QUESITO 2
Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo degli immobili in data 5/4/2024 insieme al custode delegato dott. Pivotti Michele.

QUESITO 3a
Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.

Identificazione:

Il compendio pignorato è un appartamento condominiale edificato negli anni '70 composto da tre quattro fuori terra. L'appartamento pignorato si trova al piano primo ed è composto da ingresso, cucina e soggiorno con poggiolo, due camere da letto, ripostiglio e un bagno. E' compreso anche un garage al piano terra. La superficie netta complessiva è circa 90 mq. L'appartamento ha orientamento sud-ovest. Il condominio non è dotato di ascensore.

Le finiture dell'appartamento sono pavimento in piastrelle di ceramica per l'ingresso, soggiorno, cucina, bagno e parquet e linoleum per le camere da letto.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato. La scala condominiale è in marmo con parapetto metallico. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono mentre quello generale delle facciate esterne del condominio è scarso in quanto presenta numerosi distacchi dell'intonaco e tinteggiatura superficiali.

Confini:

Appartamento: sud e ovest con scoperto comune, est con sub 2 e vano scala comune, nord con sub 1 e con vano scala comune.

Garage: ovest con scoperto comune, sud con garage di altro proprietario, nord con disbrigo e vano scala comune, est con locale contatori.

Catasto:

- appartamento sub 3: Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana, foglio 1, particella 1431, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita euro 639,12, indirizzo via Pietro Micca n. 13 piano 1.

- garage sub 10: Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana, foglio 1, particella 1431, sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita euro 29,64, indirizzo via Pietro Micca n. 13 piano T.

L'area su cui è edificato il condominio è identificata al catasto terreni del comune di Noventa Padovana al foglio 1, particella 1431, qualità ente urbano, superficie 1.350 mq.

Variazioni catastali:

Gli attuali sub 3 e sub 10, mappale 1431, foglio 1 derivano dai precedenti sub 3 e 10 foglio 1 mappale 330 in seguito a variazione modifica identificativo del 15/09/2006 Pratica n. PD0190147 in atti dal 15/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.52098.4/2006).

Il mappale 1431 foglio 1 su cui è edificato l'immobile deriva dal precedente mappale 437 foglio 1 per variazione identificativi per allineamenti mappe del 15/09/2006 Pratica n. PD0190146 in atti dal 15/09/2006 allineamento mappe (n.7789.1/2006).

QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato

Si precisa che nelle visure catastali è erroneamente indicato il diritto di abitazione in capo a con la quota pari a 99/100 anziché per l'intero.

QUESITO 3c

Stato di possesso del bene e occupazione - eventuali rapporti di locazione - formazione lotti

Possesso: L'immobile è intestato a _____ per l'intera proprietà e a _____ è riservato il diritto di abitazione.

Occupazione: l'immobile è occupato dall'èsecutato e dalla sua famiglia

Locazione: Non risultano contratti di locazione avente per oggetto l'immobile pignorato (**doc.9**).

Formazione dei lotti: lotto unico.

QUESITO 3d

Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Regime patrimoniale:

A pagina 1 dell'atto di compravendita del 29/12/2020 (**doc.2e**)

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, come precisato a pagina 1 dell'atto di compravendita del 29/12/2020 (**doc.2e**) l'unità immobiliare è venduta unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio.

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipo - catastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.5**), per quanto riguardai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria del 23/7/2012 n. 25070/3720 derivante da mutuo fondiario del 17/7/2012, n. 90277/18826 di rep. a favore di ; _____
- Ipoteca volontaria del 7/11/2017 n. 42908/7397 derivante da decreto ingiuntivo del 6/9/2017, n. 2899/2017 di rep. a favore di Sant'Andrea
- Ipoteca giudiziale del 4/2/2022 n. 4046/700 derivante da decreto ingiuntivo del 26/1/2022, n. 190/2022 di rep. a favore di Sant'Andrea

Trascrizioni:

- Pignoramento del 30/11/2023 rep.n.1142 trascritto il 15/12/2023 ai nn. 46606/32985 Ufficiale Giudiziario di Padova a favore di _____
Company S.p.a. Sant'Andrea.

QUESITO 3f

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con licenza edilizia n. 1496 rilasciata dal Comune di Noventa Padovana il 23 dicembre

1971 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato dal predetto Comune il 15 dicembre 1972 n. 1496.

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

QUESITO 3g

Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

L'esecutato è proprietario dell immobile ' per l'intera proprietà e a è riservato il diritto di abitazione.

QUESITO 3i

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale

Dall'indagine svolta presso l'amministratore del condominio signor e dalle informazioni da questi fornite, risulta no gravare sull'immobile pignorato le seguenti spese (**doc.10**):

- euro 3.388,03 per spese straordinarie di rifacimento centrale termica;
- euro 189,00 per opere straordinarie di sistemazione impianti elettrici;
- euro 8.959,25 per spese orinarie 2023.

Totale euro 12.536,28.

Come riferito dall'amministratore ai predetti importi dovranno essere aggiunte le spese ordinarie maturate al 30 aprile 2024 per la gestione 2024.

QUESITO 3i**Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c.e
determinazione del valore di mercato dell'immobile****Calcolo della superficie degli immobili:**

La superficie commerciale del compendio immobiliare è calcolata secondo il manuale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori. Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne che si ottiene con una maggiorazione della superficie utile. Le superfici sono riportate di seguito:

Appartamento sub 3	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Ingresso	9,76	100%	9,76
Cucina	10,60	100%	10,60
Soggiorno	18,49	100%	18,49
Disimpegno notte	5,89	100%	5,89
Bagno	4,90	100%	4,90
Camera	11,18	100%	11,18
Camera	17,30	100%	17,30
Ripostiglio	1,71	100%	1,71
Murature interne/esterne/comuni			9,00
Poggiolo	4,70	40%	1,88
Garage sub 10	14,00	50%	7,00

Tot sup ponderata	98,00
--------------------------	--------------

Le predette superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia (**doc.7**).

Calcolo del valore dell'immobile:

Nella individuazione del valore al metro quadrato da assegnare all'immobile, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* (come indicato nel verbale di giuramento) relative ai valori di immobili della stessa zona, già oggetto di stima e di aggiudicazione.

Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi assegnati ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare all'appartamento pignorato è: 1.200,00 €/mq.

Il **valore dell'intero compendio** è pertanto:

$$98 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ € /mq} = \text{€} . 107.800,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè € . 16.170,00:

$$\text{€} . 107.800,00 - \text{€} . 16.170,00 = \text{€} . 91.630,00$$

L'importo di € . 91.630,00 va decurtato delle spese condominiali insolute pari a € .

euro 12.536,28:

$$\text{€} . 91.630,00 - \text{€} . 12.536,28 = \text{€} . 79.093,72$$

che si arrotonda a

€ . 79.000,00

(euro settantanovemila/00).

Con l'atto del 29/12/2020 (**doc. 2e**),

(odierno esecutato) la quota indivisa di 99/100 di proprietà del predetto immobile e riservava per sé il diritto di abitazione sull'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di determinare il valore del diritto di abitazione si considerano il valore della piena proprietà dell'abitazione (79.000,00 €.), l'età del soggetto beneficiario del diritto di abitazione (42 anni) e il coefficiente percentuale fornito dalla tabella valori riportata di seguito (25%).

Il valore del diritto di abitazione è calcolato come segue:

$$79.000,00 \text{ €. (valore piena proprietà)} \times 25\% \text{ (percentuale diritto di abitazione come da tabella)}$$

$$= 19.750,00 \text{ € (diritto di abitazione)}$$

ETA' AVENTE DIRITTO DI ABITAZIONE	COEFFICIENTE	% DIRITTO DI ABITAZIONE
da 0 a 20	19,00	95,00
da 21 a 30	18,00	90,00
da 31 a 40	17,00	85,00
da 41 a 45	16,00	80,00
da 46 a 50	15,00	75,00
da 51 a 53	14,00	70,00
da 54 a 56	13,00	65,00
da 57 a 60	12,00	60,00
da 61 a 63	11,00	55,00
da 64 a 66	10,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00
da 70 a 72	8,00	40,00
da 73 a 75	7,00	35,00
da 76 a 78	6,00	30,00
da 79 a 82	5,00	25,00
da 83 a 86	4,00	20,00
da 87 a 92	3,00	15,00
da 93 a 99	2,00	10,00

Tabella valori

Pertanto, il valore dell'intero lotto pignorato è così calcolato:

Valore intera proprietà 79.000,00 € - valore diritto di abitazione 19.750,00 € = **59.250,00 €**

Attestato di prestazione energetica APE – zona territoriale urbanistica

E' disponibile l'attestato di certificazione energetica allegato all'atto di provenienza del 29/12/2020 (**doc.2e**) che classifica l'unità immobiliare in "classe

energetica F”.

Ciò precisato, in ottemperanza all’incarico ricevuto, provvede ad allegare i seguenti documenti:

- 1) Visure catastali
- 2a) - 2b) - 2c) - 2d) – 2e) Note e Titoli di provenienza
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Atti edilizi
- 8) Certificati di residenza e stato di famiglia
- 9) Comunicazione agenzia delle entrate
- 10) Situazione versamenti
- 10) Raccomandata/pec

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,
Padova, 25 maggio 2024

L’esperto
arch. Beghin Giulia

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare N.373/2023 R.Es.
 Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni Giovanni Giuseppe

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Appartamento con garage a Noventa Padovana, Padova

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà dell'immobile gravato da diritto di abitazione.

UBICAZIONE

Via Pietro Micca n.13, Noventa Padovana (Pd).

QUALITA' E COMPOSIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina e soggiorno con poggiolo, due camere da letto, ripostiglio e un bagno. E' compreso anche un garage al piano terra di 14 mq. La superficie netta dell'appartamento è circa 70 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Noventa Padovana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CAT	RENDITA
1	1431	3	A/2	2	5,5 vani	98 mq	€. 639,12

via Pietro Micca n.13 Piano 1

1	1431	10	C/6	2	14 mq	14 mq	€. 29,64
---	------	----	-----	---	-------	-------	----------

via Pietro Micca n.13 Piano T

L'area su cui è edificato il condominio è identificata al catasto terreni del comune di Noventa Padovana al foglio 1, particella 1431, qualità ente urbano, superficie 1.350 mq.

VARIAZIONI CATASTALI

Gli attuali sub 3 e sub 10, mappale 1431, foglio 1 derivano dai precedenti sub 3 e 10 foglio 1 mappale 330 in seguito a variazione modifica identificativo del 15/09/2006 Pratica n. PD0190147 in atti dal 15/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.52098.4/2006).

Il mappale 1431 foglio 1 su cui è edificato l'immobile deriva dal precedente mappale 437 foglio 1 per variazione identificativi per allineamenti mappe del 15/09/2006 Pratica n. PD0190146 in atti dal 15/09/2006 allineamento mappe (n.7789.1/2006).

CONFINI

Appartamento: sud e ovest con scoperto comune, est con sub 2 e vano scala comune, nord con sub 1 e con vano scala comune.

Garage: ovest con scoperto comune, sud con garage di altro proprietario, nord con disbrigo e vano scala comune, est con locale contatori.

PROVENIENZA

- Dichiarazione di successione in morte di , trascritto il 14/3/2011 ai nn. 9566/5844;
- Accettazione tacita di eredità del 30/09/2010 trascritta il 27/10/2010 ai nn. 41547/24198;
- Atto di divisione del 23/5/2011 n. di rep. 132.557 trascritto il 10/6/2011 ai nn. 14205/22660;
- Atto di compravendita del 17/7/2012 n. di rep. 90276 trascritto il 23/7/2012 ai nn. 17723/25069;
- Atto di compravendita del 29/12/2020 n. di rep. 10957 trascritto il 31/12/2020 ai nn. 30573/47200.

COMPROPRIETARI

Nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria del 23/7/2012 n. 25070/3720 derivante da mutuo fondiario del 17/7/2012, n. 90277/18826 di rep. a favore di
- Ipoteca volontaria del 7/11/2017 n. 42908/7397 derivante da decreto ingiuntivo del 6/9/2017, n. 2899/2017 di rep. a favore di Condominio Sant'Andrea;
- Ipoteca giudiziale del 4/2/2022 n. 4046/700 derivante da decreto ingiuntivo del 26/1/2022, n. 190/2022 di rep. a favore di Condominio Sant'Andrea.

Trascrizioni:

- Pignoramento del 30/11/2023 rep.n.1142 trascritto il 15/12/2023 ai nn. 46606/32985 Ufficiale Giudiziario di Padova a favore di Sant'Andrea.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con licenza edilizia n. 1496 rilasciata dal Comune di Noventa Padovana il 23 dicembre 1971 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato dal predetto Comune il 15 dicembre 1972 n. 1496. Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI

Dall'indagine svolta presso l'amministratore del condominio signore e dalle informazioni da questi fornite, risultano gravare sull'immobile pignorato le seguenti spese:

- euro 3.388,03 per spese straordinarie di rifacimento centrale termica;
- euro 189,00 per opere straordinarie di sistemazione impianti elettrici;
- euro 8.959,25 per spese ordinarie 2023.

Totale euro 12.536,28.

Come riferito dall'amministratore ai predetti importi dovranno essere aggiunte le spese ordinarie maturate al 30 aprile 2024 per la gestione 2024.

PREZZO BASE

Valore dell'intera proprietà = 79.000,00 €

Valore del diritto di abitazione = 19.750,00 €

Valore finale del lotto **59.250,00 €**