

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. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
E.I. N. 25/2024

(Prossima Udienda: 06/11/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 05/01/2024, cron. n. 7618 Atti Giudiziari
Padova, trascritto il 29/01/2024 ai nn. 3306/2266.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 26/03/2024, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 03/04/2024 del verbale di giuramento in forma digitale, 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. 5
6-Dati catastali LOTTO N. 1	pag. 6
7-Dati catastali LOTTO N. 2	pag. 7
8-Dati catastali LOTTO N. 3	pag. 8
9-Descrizione generali dei lotti	pag. 9
10-Occupazione	pag. 11
11-Regolarità edilizia e catastale	pag. 11
12-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 13
13-Caratteristiche energetiche dei lotti	pag. 13
14-Provenienza	pag. 14
15-Formalità pregiudizievoli	pag. 14
15.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 14
15.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 14
16-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 15
17-Documentazione allegata	pag. 18



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 precedente;
 - 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 Battaglia 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;
 - eseguiva il sopralluogo in data 09/05/2024, in accordo con il debitore, 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. 36 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;
 - 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.. "così catastalmente descritti:

COMUNE DI BATTAGLIA TERME (PD)

Catasto Fabbricati

FOGLIO 5

- **Mapp. 143, Sub. 26, Via Terme 40, cat. A/4, Cl. 2, vani 4, R.C. euro 202,45;**



- Mapp. 399, Sub. 3, Via Terme 43, Cat. A/4, Cl.2, vani 4, R.C. euro 202,45;
- Mapp. 399, Sub. 4, Via Terme 43, Cat. C/6, Cl.1, P. T., Mq 17, R.C. euro 28,97;
- Mapp. 399, Sub. 5, Via Terme 43, Cat. C/6, Cl.1, P. T., Mq 16, R.C. euro 27,27;
- Mapp. 399, Sub. 6, Via Terme 43, Cat. A/4, Cl.2, vani 3,5, R.C. euro 177,14.

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto".

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Battaglia Terme (PD), centro storico, via Terme n. 43. Trattasi della **piena proprietà di porzione di un fabbricato accostato con accesso da corte interna, la porzione in oggetto è parte su tre piani fuori terra, costituita da due unità residenziali e due autorimesse, parte su due piani costituita da una unità residenziale al grezzo, il tutto con accesso carraio da via Terme, e accesso al fabbricato e alle unità da corte interna.**

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno dividere tali beni in TRE LOTTI; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di alloggio ad uso abitazione su due piani, primo e secondo con accesso e scala in comune con il Lotto n. 2 e autorimessa al piano terra dello stesso fabbricato;

LOTTO N. 2: piena proprietà di alloggio ad uso abitazione su due piani, primo e secondo con accesso e scala in comune con il Lotto n. 1 e autorimessa la piano terra dello stesso fabbricato;

LOTTO N. 3: piena proprietà di alloggio al grezzo su due piani fuori terra, terra e primo accostato ad ovest al fabbricato di cui ai lotti precedenti, con accesso diretto dalla corte.

Di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i tre lotti.

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 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;

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Battaglia Terme, 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 la Certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 20/02/2024, che è risultata completa.



6-DATI CATASTALI LOTTO N. 1

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA CATASTALE INTESTATA:

; proprietà per 1/1.

UBICAZIONE: Comune di Battaglia Terme (PD), centro storico - Corte Teatro, via Terme 43.

QUALITÀ: alloggio ad uso abitazione su due piani, primo e secondo con accesso e scala in comune con il Lotto n. 2 e autorimessa al piano terra dello stesso fabbricato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
399	3	Via Terme n. 43	A/4	2	4 vani	m ² 96	1-2	€ 202,45
399	5	Via Terme n. 43	C/6	1	16 m ²	m ² 20	T	€ 27,27

(cfr. visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 1-2);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°, mapp. 399 di are 00.87, Ente Urbano, (cfr. estratto di mappa: all. n. 3 e, visura storica per immobile: all. n. 4).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

CONFINI:

- sub. 3: nord: affaccio su corte comune; est: scala d'accesso; sud: affaccio su area esterna (mapp. 405); ovest: altra unità stessa ditta;
- sub. 5: nord: accesso da corte comune; est: altra unità-stessa ditta; sud: confine con area esterna (mapp. 405); ovest: altra unità-stessa ditta;
- terreno (mapp. 399) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 1970, 402, 143, 405, 1968 stesso Comune e Foglio.



7-DATI CATASTALI LOTTO N. 2

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA CATASTALE INTESTATA:

UBICAZIONE: Comune di Battaglia Terme (PD), centro storico - Corte Teatro, via Terme 43.

QUALITÀ: alloggio ad uso abitazione su due piani, primo e secondo con accesso e scala in comune con il Lotto n. 1 e autorimessa al piano terra dello stesso fabbricato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
143	26	Via Terme n. 40	A/4	2	4 vani	m ² 77	1-2	€ 202,45
399	4	Via Terme n. 43	C/6	1	17 m ²	m ² 21	T	€ 28,97

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico per il mapp. 143: all. n. 5 nonché visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 6-7);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°, mapp. 143 di are 03.97, Ente Urbano per quanto riguarda l'alloggio (sub. 26) e mapp. 399 di are 00.87 per quanto riguarda l'autorimessa (sub. 4), (cfr. area estratto di mappa: all. n. 3 e, visure storiche per immobile: all. nn. 4 e 8).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

CONFINI:

- mapp. 143 - sub. 26: nord: affaccio su corte comune; est: altra unità-altra ditta; sud: affaccio su area esterna (mapp. 405); ovest: scala d'accesso;
- mapp. 399 - sub. 4: nord: accesso da corte comune; est: altra unità-altra ditta; sud: confine con area esterna (mapp. 405); ovest: altra unità-stessa ditta;
- terreno (mapp. 143) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 402, 401 stesso Comune e Foglio, via Terme, mapp. nn. 406, 405, 399,



402, 2158 stesso Comune e Foglio;

- terreno (mapp. 399) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto

Terreni: mapp. nn. 1970, 402, 143, 405, 1968 stesso Comune e Foglio.

8-DATI CATASTALI LOTTO N. 3

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA CATASTALE INTESTATA:

; proprietà per 1/1.

UBICAZIONE: Comune di Battaglia Terme (PD), centro storico - Corte Teatro, via Terme.

QUALITÀ: alloggio ad uso abitazione su due piani, terra e primo con accesso diretto dalla corte allo stato grezzo

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
399	6	Via Terme n. 43	A/4	2	3,5 vani	m ² 71	1-2	€ 177,14

(cfr. visur4 storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 9-10);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Battaglia Terme, Fg. 5°, mapp. 399 di are 00.87, Ente Urbano,

(cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 3 e, visura storica per immobile: all. n. 4).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

CONFINI:

- mapp. 399 - sub. 6: nord: accesso da corte comune; est: altra unità-stessa ditta; sud: confine con area esterna (mapp. 405); ovest: altra unità-altra ditta;

- terreno (mapp. 399) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 1970, 402, 143, 405, 1968 stesso Comune e Foglio.



9-DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1-36.

I lotti di cui trattasi sono porzione di fabbricato con affaccio su corte comune denominata "Corte Teatro" a cui si accede da via Terme (foto nn. 1-2-3).

Trattasi di fabbricati accostati edificati fine '800, inizi '900, oggetto di ristrutturazioni varie, situati nel centro storico di Battaglia Terme, ed edificato con tecniche e materiali tradizionali: murature in laterizio, solai in legno e/o laterocemento, copertura a tetto con manto in coppi.

I lotti nn. 1-2 costituiscono l'intero fabbricato, ad eccezione di porzione del piano terra (foto n. 4), su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), con autorimesse al piano terra e alloggi su due piani ai piani superiori, quest'ultimi oggetto di ristrutturazione la prima metà degli anni '90.

Il lotto n. 3, accostato ad ovest al fabbricato precedente, invece, è su due piani fuori terra con accesso esclusivo direttamente dalla corte (foto n. 5), oggetto anch'esso della di pratica di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi di cui ai lotti precedenti, ma ad oggi ancora allo stato grezzo.

L'accesso alle abitazioni di cui ai lotti 1 e 2 è in comune e avviene dal civ. 43 (foto nn. 6-7-8).

LOTTO N. 1 - COMPOSIZIONE:

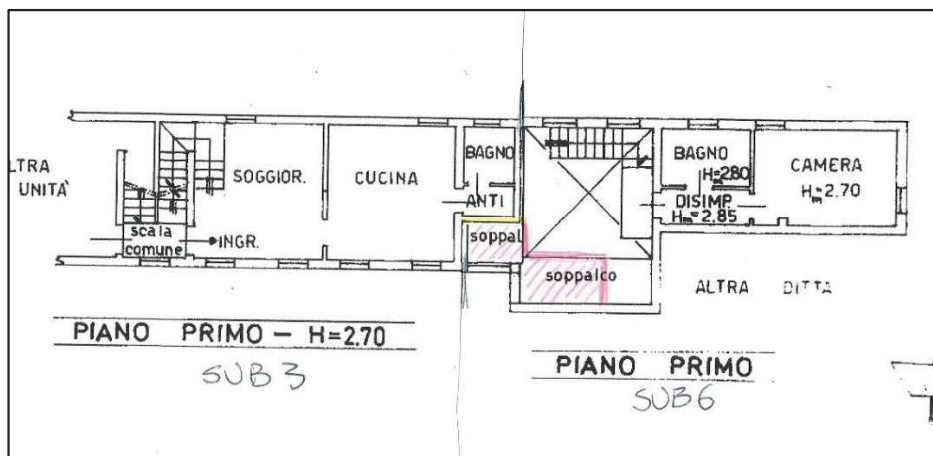
- Alloggio (sub. 3) lato ovest:

piano primo: ingresso-soggiorno (foto nn. 9-10), cucina (foto n. 11), antibagno (foto n. 12), bagno (foto n. 13), per un'altezza interna di m. 2.75 e una superficie lorda di mq 47 circa, più disimpegno e locale ad uso camera (foto nn. 14-15) che non verrà considerata in quanto facente parte dell'unità di cui al lotto n. 3 (vedi area in rosso figura seguente);

piano secondo: scala d'accesso (foto n. 16), disimpegno (foto n. 17), ripostiglio, camera (foto n. 18) e bagno (foto n. 19) per un'altezza interna di m. 2.80 e una superficie lorda di mq 50 circa.

- Autorimessa (sub. 5): unico locale al piano terra della superficie lorda di mq 21 circa ed un'altezza di m. 2.70 (foto n. 20).





LOTTO N. 2 - COMPOSIZIONE:

- Alloggio (mapp. 143 - sub. 26) lato est:

piano primo (foto nn. 21-22): ingresso-soggiorno, cucina, per un'altezza interna di m. 2,75 e una superficie lorda di mq 40 circa;

piano secondo: scala d'accesso (foto n. 23), disimpegno (foto n. 24), bagno (foto n. 25), ripostiglio e camera (foto n. 26) per un'altezza interna di m. 2,80 e una superficie lorda di mq 45 circa;

- Autorimessa (mapp. 399 - sub. 4): unico locale al piano terra della superficie lorda di mq 23 circa ed un'altezza di m. 2.70 (foto n. 27).

I due lotti presentano le stesse e seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI

- pavimenti: ceramica e parquet;
- rivestimenti: intonaco, ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera e persiane in legno, sono presenti le zanzariere (foto n. 28);
- porte interne: in legno impiallacciato; porta d'accesso di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento: caldaia murale autonoma per ogni alloggio, collocata in cucina; è presente stufa a pellet in entrambe le unità nel locale soggiorno (foto n. 10 e n. 22);
- impianto elettrico: a norma al momento del rilascio dell'agibilità (1994);
- impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca di ristrutturazione;
- impianto di condizionamento presente al piano secondo.

I due lotti si presentano in condizioni mediocri, nella scala d'accesso comune sono presenti evidenti segni di umidità di risalita.



LOTTO N. 3 - COMPOSIZIONE:

alloggio sub. 6:

piano terra: ingresso (foto n. 29) locale (foto nn. 30-31) a doppia altezza con soppalco (foto nn. 33-34) e scala d'accesso al piano primo (h. m. 5.00 circa), per una superficie di mq 25 circa, cantina (foto n. 32), per un'altezza interna di m. 2,10 e una superficie lorda di mq 25 mq circa;

piano primo: disimpegno (foto n. 35), bagno (foto n. 36) e camera da progetto, ma allo stato attuale al grezzo avanzato, per un'altezza interna media di m. 2,70 e una superficie di mq 25 circa.

Sono presenti gli infissi esterni ed interni, e la predisposizione degli impianti.

Come indicato nella descrizione del lotto n. 1, porzione del soppalco ad oggi risulta chiusa e usata dall'unità abitativa di cui al lotto n. 1 (cfr. disegno allegato pag. 10).

10-OCCUPAZIONE:

dalle informazioni prese dalla debitrice, le unità risultano così occupate:

mapp. 399 sub. 3 (porzione Lotto n. 1) occupato dalla debitrice con la sua famiglia;

mapp. 143 sub. 26 (porzione Lotto n. 2): occupato dalla figlia della debitrice e dalla sua famiglia;

mapp. 399 subb. 4-5 (autorimesse): occupate dalla debitrice;

mapp. 399 sub. 6: al grezzo, oggi ad uso deposito.

11-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 Battaglia Terme e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- l'intero complesso di cui il lotto fa parte è stato edificato prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/1942, trattasi di fabbricato di inizio '900;

- in data 08/09/1993 è stata rilasciata Concessione Edilizia per Ristrutturazione e restauro edificio residenziale n. 50/92 (cfr. all. n. 11);

- in data 07/06/1994 viene rilasciato Certificato di Abitabilità n. 50/92 per le unità abitative di cui agli attuali mapp. 143 sub. 6 e mapp. 399 sub. 3 (cfr. all. n. 12);

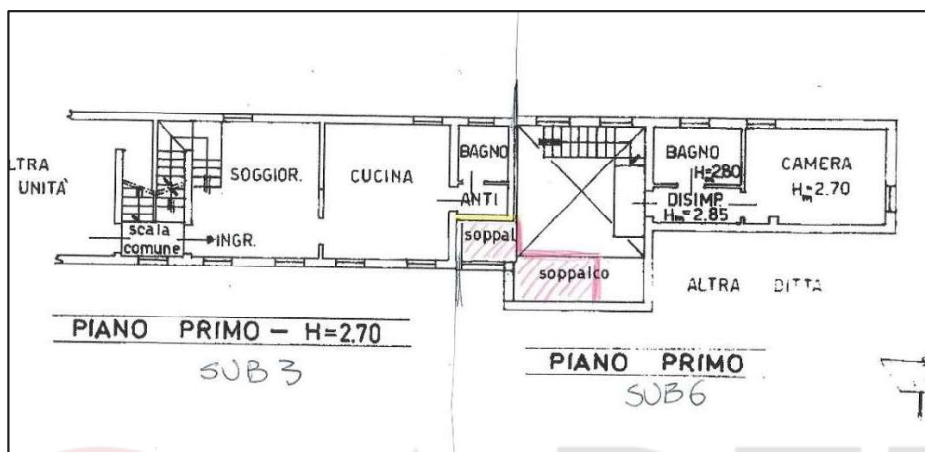
- dal confronto tra stato di fatto e quanto concesso risultano alcune difformità,



pertanto, il lotto non è regolare dal punto di vista amministrativo;

- **tali difformità** consistono in

1. l'alloggio di cui al lotto n. 1 ha inglobato al piano primo una porzione del soppalco del lotto n. 3, che è stato chiuso ricavandone una camera da letto (cfr. foto nn. 33-44-13-14);



2. Autorimessa sub. 5 (lotto n. 1): risultano chiuse sia la finestra che dava sull'area retrostante sia la porta ad est di comunicazione con l'altra autorimessa; inoltre è presente un camino (cfr. foto n. 20);
3. Autorimessa sub. 4 (lotto n. 2): la finestra è stata trasformata in porta finestra (cfr. foto n. 27) e non è presente la porta di comunicazione con l'autorimessa di cui al lotto n. 1;
4. Lotto n. 3: la finestra nel locale cantina al piano terra (foto n. 32) è stata trasformata in porta-finestra.

- tali difformità sono sanabili solo in parte; precisamente:

1. non è sanabile in quanto non sono rispettate le altezze di legge per l'agibilità, trattandosi di camera da letto;
2. è sanabile la chiusura delle aperture, ma non è sanabile il camino in quanto collocato in locale non adeguato;
3. non è sanabile la trasformazione della finestra in porta finestra, in quanto si apre su terreno non in proprietà;
4. come punto n. 3;

Per la regolarizzazione dei luoghi si prevede quanto segue:

per le difformità sanabili: presentazione di pratica in sanatoria, necessaria anche perché le



due autorimesse, facendo parte di due lotti diversi, devono essere rese non comunicanti;

Per le difformità non sanabili: ripristino dei luoghi.

La spesa prevista verrà considerata come percentuale di riduzione all'interno della valutazione in quanto trattasi di difformità che riguardano tutti e tre i lotti, anche se con modalità diverse.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- 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 le planimetrie corrispondono allo stato autorizzato, pertanto, ripristinati i luoghi le planimetrie risulteranno conformi; per le altre difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non è necessaria la presentazione della planimetria in quanto, come indicato nella Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione se tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e, quindi, della rendita.

12-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo il P.R.G. del Comune di Battaglia Terme l'area in cui ricadono le unità in oggetto è classificata in Z.T.O. A1 - Centro Storico, in particolare la porzione di fabbricato è unità oggetto di risanamento conservativo ed è soggetta al vincolo Parco Colli Euganei (cfr. all. n. 13).

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.

13-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che le due unità abitative occupate si collochino in classe energetica "G".



14-PROVENIENZA:

- I beni oggetto di procedura sono pervenuti alla sig.ra _____ per i diritti di piena proprietà con atto di compravendita del 14/11/1985 n. 89471 di rep. notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa, trascritto a Padova il 13/12/1985 ai nn. 22926/16622 (cfr. all. n. 14) da _____. Nell'atto i beni erano così identificati:

Comune di Battaglia Terme:

Terreni: fg. 5 - mapp. 143-399;

N.C.E.U.: mapp. 143/B-8; mapp. 143/C-9; mapp. 399/D-1; mapp. 399/E-2, il tutto corrispondente alla denuncia di variazione n. 6385/1985 (cfr. all. n. 15 - planimetrie storiche)

15-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 16)

15.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 3306 R.G. e 2266 R.P. del 29 gennaio 2024

a favore:

titolo: pignoramento immobili notificato il 05/01/2024, cron. n. 7618 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

15.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 42980 R.G. e 7043 R.P. del 21 novembre 2023 (ipoteca giudiziale)

a favore:

titolo: sentenza di condanna del 17/03/2022 n. 519 di rep. Tribunale di Padova per la somma di € 200.000,00

somma complessiva iscritta: € 243.372,26

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;



16-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

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 nell'intera zona centrale del comune in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili (normale): €/mq 900÷1.050

Abitazioni di tipo economico (normale): €/mq 820÷940

Borsino immobiliare: abitazione in fascia media: €/mq 875÷1.018

Immobiliare.it: valutazione media €/mq 1.121 (min € 221 - max 2.200)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro 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 dei lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si



trovano:

LOTTO N. 1

superficie commerciale:

- alloggio (piano primo e secondo): mq 97,00 x 1.00 = mq 97,00

- autorimessa: mq 21,00 x 0.50 = mq 10,50

sommano: mq 107,50

valutazione unitaria: €/mq 950,00 x 0.8 (*) = €/mq 760,00

(*) coefficiente di abbattimento della valutazione media di alloggi dello stesso tipo che però tiene conto della microzona in cui si colloca il lotto.

stima: mq 107,50 x €/mq 760,00 = **€ 81.700,00**

a detrarre:

riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi (come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) e

della necessità di ripristino dei luoghi e/o presentazione di sanatoria **- € 12.000,00**

restano **€ 69.700,00**

arrotondabile a **€ 70.000,00**

(diconsi Euro settantamilavirgolazero)

LOTTO N. 2

superficie commerciale:

- alloggio (piano primo e secondo): mq 85,00 x 1.00 = mq 85,00

- autorimessa: mq 23,00 x 0.50 = mq 11,50

sommano: mq 96,50

valutazione unitaria: €/mq 950,00 x 0.8 (*) = €/mq 760,00

(*) coefficiente di abbattimento della valutazione media di alloggi dello stesso tipo che però tiene conto della microzona in cui si colloca il lotto.

stima: mq 96,50 x €/mq 760,00 = **€ 73.340,00**

a detrarre:

riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi (come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) e

della necessità di ripristino dei luoghi e/o presentazione di sanatoria **- € 11.000,00**



restano € 62.340,00
arrotondabile a € 62.000,00

(diconsi Euro sessantaduemilavirgolazero)

LOTTO N. 3

superficie commerciale:

- alloggio piano terra: mq 25,00 x 1.00 = mq 25,00

- cantina piano terra: mq 25,00 x 0.50 = mq 12,50

- alloggio piano primo: mq 25,00 x 1.00 = mq 25,00

sommano: mq 62,50

valutazione unitaria: €/mq 950,00 x 0.6 (*) = €/mq 570,00

(*) coefficiente di abbattimento della valutazione media di alloggi dello stesso tipo che però tiene conto della microzona in cui si colloca il lotto, dello stato di fatto al grezzo avanzato e dell'assenza di autorimessa.

stima: mq 62,50 x €/mq 570,00 = € 35.625,00

a detrarre:

riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi (come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) e

della necessità di ripristino dei luoghi e/o presentazione di sanatoria - € 5.500,00

restano € 30.125,00

arrotondabile a € 30.000,00

(diconsi Euro trentamilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 17 giugno 2024

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: CARMELA
TEODOLINA GARASTO
Data: 17/06/2024 13:02:46



17-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷36

ALL. NN. 1-2: visure storiche e planimetrie catastali lotto n. 1

ALL. N. 3: estratto di mappa;

ALL. N. 4: visura storica ai terreni mapp. 399;

ALL. N. 5: elenco subalterni ed elaborato planimetrico mapp. 143 (lotto n. 2);

ALL. NN. 6-7: visure storiche e planimetrie catastali lotto n. 2

ALL. N. 8: visura storica ai terreni mapp. 143;

ALL. NN. 9-10: visure storiche e planimetrie catastali lotto n. 3

ALL. NN. 11-12: regolarità edilizia (C.E. e Abitabilità)

ALL. N. 13: Stralcio tavola PRG

ALL. N. 14: trascrizione atto di provenienza dei beni + planimetrie storiche

ALL. N. 15: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 10 giugno 2024

