

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
Tel. 049659807
Cell. 3491931210
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com

Padova, 10/05/2024

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott.ssa Paola ROSSI

Oggetto: E.I. N.R.G. 344/2023 -
. Perizia di stima

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 12/01/2024 ha prestato il giuramento di rito in forma telematica, impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal G. E. Dott.ssa Paola Rossi.

DIVISIONE IN LOTTI

Il compendio pignorato si compone di n. 2 beni, ognuno indipendente e con un proprio indirizzo.

Pertanto è possibile la divisione in n. 2 Lotti:

LOTTO 1 – bene sito a Padova in Via Giovanni Battista Viotti n. 2/A – diritto vendibile 1/1 proprietà

LOTTO 2 – bene sito a Padova in Via Leonardo da Vinci n. 12/B - diritto vendibile 1/4 proprietà

LOTTO 1

CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

DESCRIZIONE CATASTALE (All. 1)

Comune di Padova – CF

Fg. 54 mapp. 66 sub. 1 – A/2 – Cl. 3 - vani 6,5 – Sup. catastale totale m²99; totale



escluse aree scoperte m²97 – Rendita € 1.023,88 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A - Piano 1
 Fg. 54 mapp. 66 sub. 9 – C/6 – Cl. 5 - m² 19 – Rendita € 62,80 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A – piano T

L'immobile insiste sul terreno:

Comune di Padova – CT

Fg. 54 mapp. 66 – ENTE URBANO – are 06.40

VARIAZIONI CATASTALI

CF - Fg. 54 mapp. 66 sub. 1

- Unità immobiliare dal 04/01/2019: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7712.1/2019) del 04/01/2019 Pratica n. PD0008454 in atti dal 04/01/2019

- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2017: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2035.1/2017) del 13/01/2017 Pratica n. PD 0004676 in atti dal 13/01/2017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Costituita dalla soppressione della particella CF - Fg. 24 mapp. 892 sub. 1 per allineamento mappe

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/07/2013: Fg. 24 mapp. 892 sub. 1. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (168320.1/2013) del 03/07/2013 Pratica n. PD0216532 in atti dal 03/07/2013

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

CF - Fg. 54 mapp. 66 sub. 9

- Unità immobiliare dal 04/01/2019: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7720.1/2019) del 04/01/2019 Pratica n. PD0008462 in atti dal 04/01/2019

- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2017: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2045.1/2017) del 13/01/2017 Pratica n. PD 0004702 in atti dal 13/01/2017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Costituita dalla soppressione della particella CF - Fg. 24 mapp. 892 sub. 9 per allineamento mappe

- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2014: Variazione del 18/11/2014 Pratica n. PD0295046 in atti dal 18/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 225421.1/2014)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/07/2013: Fg. 24 mapp. 892 sub. 9. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (168328.1/2013) del 03/07/2013 Pratica n. PD0216540 in atti dal 03/07/2013

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992



PROVENIENZA

CF - Fg. 54 mapp. 66 sub. 1, sub. 9

- Attuale intestazione: (3/4 proprietà in regime di separazione dei beni); (1/4 proprietà)
- In precedenza:
 - dal 20/12/2021: (3/4 proprietà in regime di separazione dei beni) – Atto del 20/12/2021 Notaio Holler Maurizio Padova Rep. n. 4440 – COMPRAVENDITA Nota presentata con MU n. 37853.1/2021 Reparto PI Padova in atti dal 31/12/2021
 - dal 18/11/2014: (1/4 proprietà); (1/4 proprietà fino al 20/12/2021); (1/4 proprietà fino al 20/12/2021)
 - dal 28/05/2012 fino al 18/11/2014: (1/4 proprietà); (1/4 proprietà); (1/4 proprietà)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/2012 – UU di Padova Registrazione Volume 9990 n. 2432 registrato in data 16/10/2012 – IN MORTE DI Voltura n. 18474.1/2012 – Pratica n. PD0280226 in atti dal 23/10/2012
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 28/05/2012: (1000/1000 proprietà)

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/01/2024, in parallelo con il I° accesso forzoso (intervento del fabbro) effettuato, per il Custode Notaio Crivellari, dal Dott.

I beni pignorati consistono in un appartamento al primo piano di un condominio sito in zona Arcella, quartiere San Lorenzo e in un box auto al piano terra.

Il condominio è sviluppato su quattro piani fuori terra di cui tre a destinazione residenziale e il piano terra riservato a box auto e al locale Centrale Termica, accessibili unicamente dall'esterno, mentre internamente il piano terra è riservato ad un locale tecnico **(Foto 1, 2, 3, 4, 5)**

L'immobile è circondato interamente da area scoperta esclusiva, adibita in parte a giardino e in parte al passaggio carraio su tre lati. **(Foto 1, 5, 6)**

L'appartamento è raggiungibile unicamente da una rampa di scale condominiali, essendo accessibile l'ascensore dal pianerottolo del primo piano **(Foto 3, 7)**.

L'abitazione si compone di:

un ingresso da cui si accede da destra: al soggiorno pranzo a pianta irregolare con finestra e porta finestra verso un poggiolo in comune con la cucina; alla cucina a pianta trapezoidale di m²9,60 con accesso al poggiolo prolungato verso il soggiorno; al disimpegno della zona notte da cui si accede ad una camera di m² 14,46 a forma rettangolare; ad un bagno a pianta irregolare, finestrato con vasca; ad una camera a pianta irregolare; ad una camera a forma rettangolare di m²19,72. **(Foto 8 ÷ 14)**



Non è stato possibile individuare l'esatta superficie utile di tutti i locali, pertanto si ritiene di calcolare la superficie utile riducendo del 20% la superficie catastale (equiparata alla sup. commerciale – DPR 138/98) di m²99: m²99 – 20% = m²79,20

Il bene si completa con un box auto esclusivo di m²19, raggiungibile dalla strada attraverso una rampa particolarmente ripida (Foto 1, 5)

Il portone di accesso non risulta apribile agevolmente in quanto realizzato con una tecnica obsoleta richiedente costante manutenzione della corsia di scorrimento al suolo, della saracinesca. **(Foto 15)**

Dall'epoca di costruzione dell'immobile, risalente agli anni '60, le rifiniture non appaiono modificate: i pavimenti sono tipici dell'epoca, sia per quanto riguarda la zona giorno di tipo "palladiana" che la zona notte, parquet; gli infissi con telaio in legno e tapparelle avvolgibili in legno. Le aperture verso l'esterno sono dotate di doppi vetri con telaio in alluminio anodizzato, in uso negli anni 60-70 **(Foto 5, 16)**

Le tinteggiature delle pareti da tempo non sono rinnovate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

OCCUPAZIONE

L'immobile è libero

CONFINI

Condominio: Nord Est mapp. 61; Sod Est mpp. 511, mapp. 509, mapp. 507; Sud Ovest mapp. 65, parte mapp. 471; Nord Ovest mapp. 355

Appartamento: su tre lati da Nord Ovest a Sud Est proiezione su spazio condominiale; Sud Ovest vano scala, ascensore, altra proprietà

Garage: Nord Ovest rampa di accesso; ; Nord Est e Sud Est altre proprietà; Sud Ovest vano scala e ascensore

REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola.

Pratiche Edilizie **(All. 2)**

- Licenza di costruzione fabbricato Reg. n. 62 Prot. n. 5973 del 04/05/1964. Domanda presentata da _____ in data 21/01/1964

- Licenza di costruzione fabbricato Reg. n. 832 Prot. n. 33730 del 04/06/1965 - Variante a quella rilasciata il 04/05/1964. Domanda presentata da _____ in data 07/05/1965 Prot. n. 83730

- Autorizzazione per Abitabilità Reg. n. 152 Prot. n. 17910 del 12/07/1965



AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Il condominio è amministrato da "Amministrazioni Immobiliari Merlin Grazia"

L'amministratore ha prodotto i seguenti documenti riguardanti la gestione negli anni 2021-22, 2022-23 con la previsione di spesa fino al 30/06/2024. **(All. 3)**

In data 29/09/2023 l'Amministratore segnalava gli interventi necessari per i quali l'assemblea sarebbe stata chiamata a deliberare:

- lavori di ristrutturazione del tetto – risparmio energetico
- ristrutturazione edificio

L'assemblea, riunita in data 15/03/2024 deliberava di eseguire, con urgenza il lavori di rifacimento del tetto e sostituzione della colonna di scarico cucine di alcuni appartamenti, compresal'unità pignorata.

Il riparto delle spese prevedeva per l'esecutata la somma di **€ 2.927,41**, da corrispondere entro il 30/04/2024.

L'amministratore, Signora Merlin Grazia, comunicava alla sottoscritta che la somma non è stata versata.

I condomini decidevano di costituire un fondo oneri futuri per la copertura delle spese ordinarie della detta unità fino alla vendita.

Si evidenzia che nel preventivo della gestione ordinaria del periodo dal 01/07/2023 al 30/06/2024 il totale di spese dovuto dall'esecutata ammonta a **€ 1.792,94**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI **(All. 4)**

- Nota di Iscrizione nn. 39368/7904 del 28/09/2022. Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca giudiziaria derivante da Sentenza di condanna

Capitale € 85.200,00. Interessi € 27.800,00. Spese € 34.000,00. Totale € 147.000,00

Unità negoziale n. 1

Comune di Padova – CF

Fg. 45 mapp. 283 sub. 1 – A/2 – vani 2,5 – Via Leonardo da Vinci n. 12B – piano 1

Unità negoziale n. 2

Comune di Padova – CF

Fg. 54 mapp. 66 sub. 1 – A/2 – vani 6,5 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A – piano 1

Fg. 54 mapp. 66 sub. 9 – C/6 – m²19 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2° - piano T

A favore:

(1/4 proprietà relativamente

all'unità negoziale n. 1); (4/4 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro:

(1/4 proprietà in regime di separazione dei beni relativamente

all'unità negoziale n. 1); (4/4 proprietà in regime di separazione dei beni relativamente

all'unità negoziale n. 2)

Ulteriori informazioni

"Si precisa che l'indennità di occupazione dall'01.10.2001 all'11.07.2019 liquidata nella sentenza n. 1075/2022 della CDA di Brescia ammonta ad € 85.200,00 (€ 400,00 mensili decisi dalla CDA x 213 mesi)"



- Nota di Trascrizione nn. 15444/10308 del 14/05/2013 – Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Data di morte

Unità negoziale n. 1

Comune di Padova – CF

Sez. A - Fg. 24 mapp. 892 sub. 1 – A/2 – vani 6,5

Sez. A - Fg. 24 mapp. 892 sub. 9 – C/6 – m²19

Sez. A - Fg. 14 mapp. 958 sub. 1 – A/2 – vani 2,5

A favore: (1/4 proprietà); (1/4 proprietà);

(1/4 proprietà); (1/4 proprietà)

Contro: (1/1 proprietà)

- Nota di Trascrizione nn. 56861/37853 del 30/12/2021 – Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio

Compravendita

Unità negoziale n. 1

Fg. 54 mapp. 66 sub. 1 – A/2 – vani 6,5 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A

Fg. 54 mapp. 66 sub. 9 – C/6 – m²19 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2°

A favore: (3/4 proprietà in regime di separazione di beni)

Contro: (1/4 proprietà); (1/4 proprietà);

(1/4 proprietà)

Ulteriori informazioni

"Trattasi della porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Padova, Via Giovanni Battista Viotti n. 2A, eretto sull'area censita al Catasto Terreni detto Comune, FG. 54 particella 66 di are 06.40 Ente Urbano, costituita dalle seguenti unità immobiliari: - dall'appartamento al piano primo confinante per tre lati con proiezione sullo scoperto e per un lato con parti comuni e unità similare; - dall'autorimessa al piano terra confinante per un lato con lo scoperto comune, per un lato con parti comuni e per un lato con unità similare. La porzione immobiliare in oggetto è graficamente rappresentata dalle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati che si trovano allegate in copia al Titolo sotto le lettere A e B. Forma inoltre oggetto della compravendita la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C."

- Nota di Trascrizione nn. 56862/37854 del 30/12/2021 – Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio

Atto per causa di morte – Accettazione (espressa ?)* di eredità – Data di morte

Unità negoziale n. 1

Comune di Padova – CF

Fg. 54 mapp. 66 sub. 1 – A/2 – vani 6,5 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A

Fg. 54 mapp. 66 sub. 9 – C/6 – m²19 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A

Fg. 45 mapp. 283 sub. 1 – A/2 – vani 2,5 – Via Leonardo da Vinci n. 12B



A favore: _____ (1/4 proprietà in regime di separazione di beni); _____
 (1/4 proprietà bene personale); _____ (1/4 proprietà bene personale);
 _____ (1/4 proprietà in regime di separazione di beni)

Contro: _____ (1/1 proprietà)

Ulteriori informazioni

I signori

sono figli del de cuius

* Atto di Accettazione tacita di eredità **(da Relazione Notarile agli Atti)**

- Nota di Trascrizione nn. 40672/28819 del 03/11/2023 – Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento immobili

Unità negoziale n. 1

Comune di Padova (PD) – CF

Fg. 45 mapp. 283 sub. 1 – A/2 – vani 2,5 – Via Leonardo da Vinci n. 12B – piano 1

Unità negoziale n. 2

Comune di Padova (PD) – CF

Fg. 54 mapp. 66 sub. 1 – A/2 – vani 6,5 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A – piano 1

Fg. 54 mapp. 66 sub. 9 – C/6 – m²19 – Via Giovanni Battista Viotti n. 2A – piano T

A favore: _____ (1/4 proprietà relativamente
 all'unità negoziale n. 1); (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: _____ (1/4 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (1/1
 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

§ 12 – VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento al primo piano di un Condominio sviluppato su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale e in un garage al piano terra.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Epoca di costruzione (1965); ubicazione nel territorio (zona periferica - quartiere Arcella), comodità ai servizi (buona); tipologia (residenziale); qualità delle finiture (economica); superficie commerciale secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98 (m²99 abitazione + m²19x50% garage = m²108,5 ~ **m²108**); manutenzione (assente); dotazioni (garage; scoperto condominiale); stato di occupazione (libero).

E' stata effettuata un'indagine indiretta presso alcune Agenzie Immobiliari della zona, riguardante il mercato delle tipologie edilizie simili, sono state richieste informazioni a procedure.padova@astalegale.net, è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si stima un valore base di €/m²800,00

Si applicano delle detrazioni e aggiunte in base alle specifiche caratteristiche del bene.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà -30%





Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto

