

TRIBUNALE DI PADOVA

PROC. N. 324/2023

G.E. Dott.ssa P. Rossi

Promossa da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN ANGUILLARA VENETA - PD

VIA SANTA GIUSTINA 17/A

CASA A SCHIERA E GARAGE

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

ooooooo

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dei

e

siti in

Anguillara Veneta (PD) Via Santa Giustina n. 17/a, consistenti in una porzione da cielo a terra di fabbricato di civile abitazione, con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, facente parte di un edificio tri-familiare a schiera, meglio distinti nel Catasto Fabbricati di detto comune alla (1) Sezione A, foglio 14, part. 402, sub 2, Via Santa Giustina, Cat. A/2, Classe 2, vani 5, r.c., 413,17 euro; (2) Sezione A,

foglio 14, part. 403 sub 3, via Santa Giustina, Cat. C/6, classe 2, 20 mq, r.c. 29,95 euro, nonché al: (3) foglio 14, part. 402 sub 1 – bene comune non censibile – partita speciale A – corte comune di subb. 2 e 3 (già area coperta e scoperta di pertinenza meglio distinta al Catasto Terreni al foglio 14 part. 402, già part. 334/A di are 2,41 EU.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione centrale di fabbricato trifamiliare, costituita da abitazione, garage e scoperto esclusivo, siti in Comune di Anguillara Veneta, Via Santa Giustina 17/a, in zona residenziale del paese.



L'ingresso carrabile e pedonale avviene direttamente dalla pubblica via .

Si compone di :

al piano terra: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, portico, scoperto privato su due lati.

Al piano primo: corridoio, due camere, terrazzino, bagno.

La costruzione dell'intero fabbricato risale agli inizi degli anni 2000, agibilità del 2005, con tecniche e materiali ordinari.

In particolare:

struttura portante verticale e orizzontale in c.a e laterizio, tetto in laterizio e manto in coppi, pareti esterne intonacate e tinteggiate, portico pavimentato in piastre di cemento lavato, scoperto in parte a giardino, in parte pavimentato in cemento.

Le finiture interne sono:

pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, scale in marmo, bagni rivestiti in ceramica e completi di accessori. Serramenti in legno con doppio vetro, scuri in legno, avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

elettrico sottotraccia, idrico sottotraccia , riscaldamento a gas caldaia tipo Hermann Spazio Due, elementi radianti in ferro. Impianto di allarme, impianto clima con fan coil.

L'unità destinata al garage è accorpata all'abitazione e utilizzata come soggiorno (in difformità rispetto a quanto autorizzato).

Il tutto sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione come risulta dalle foto seguenti:

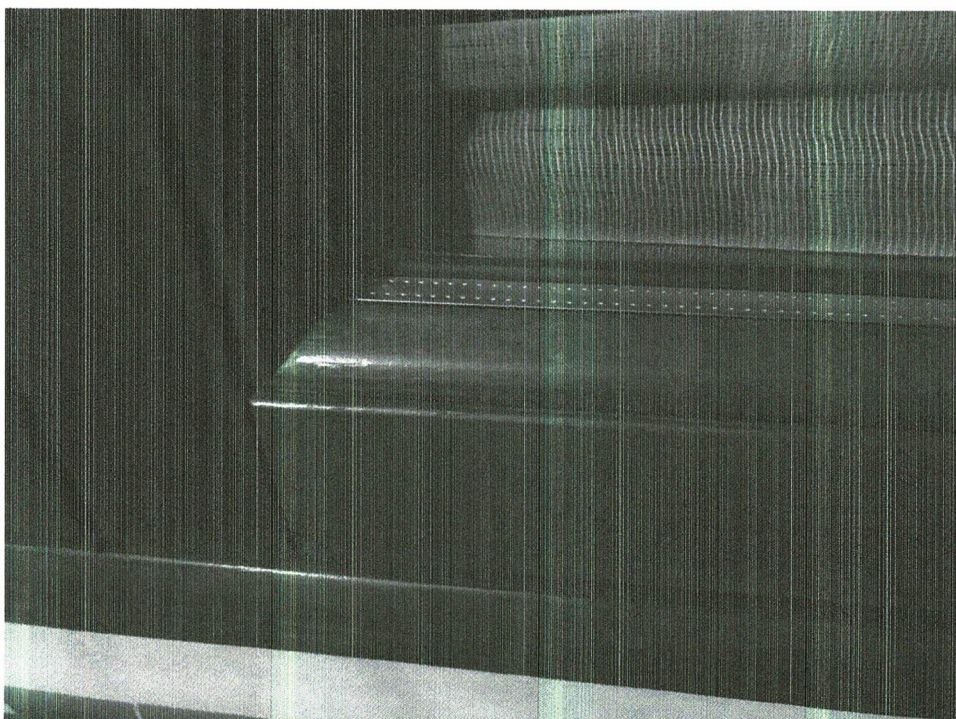
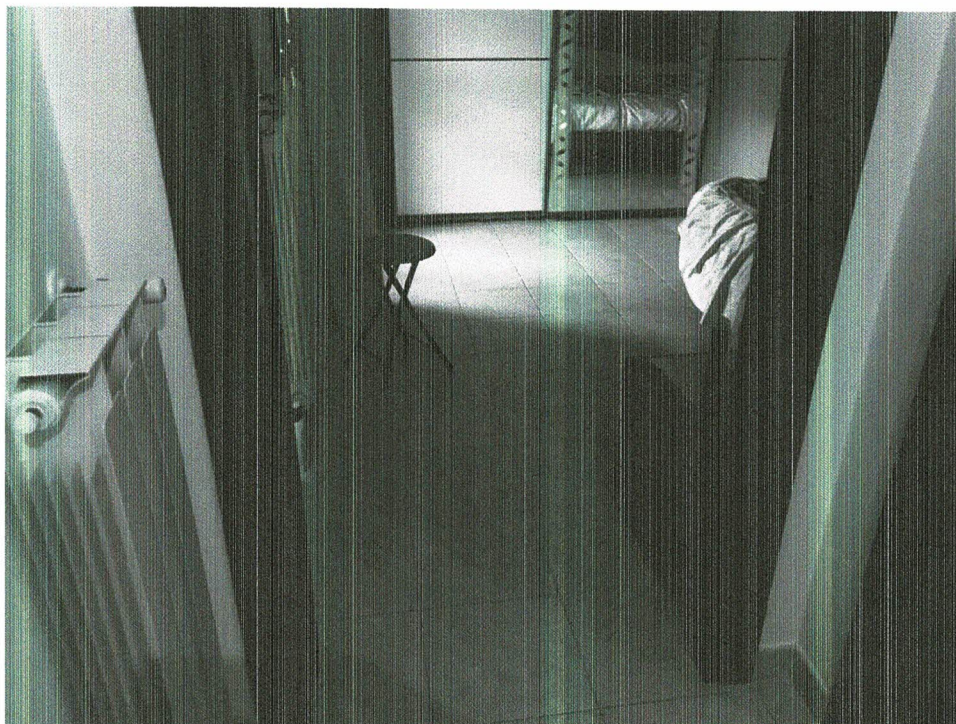


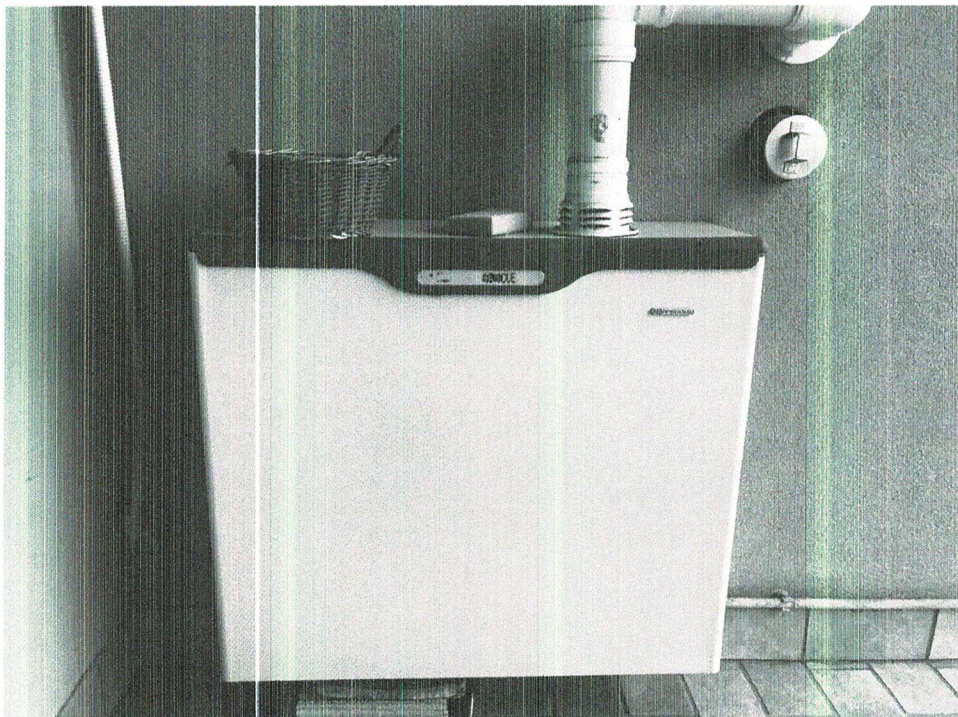
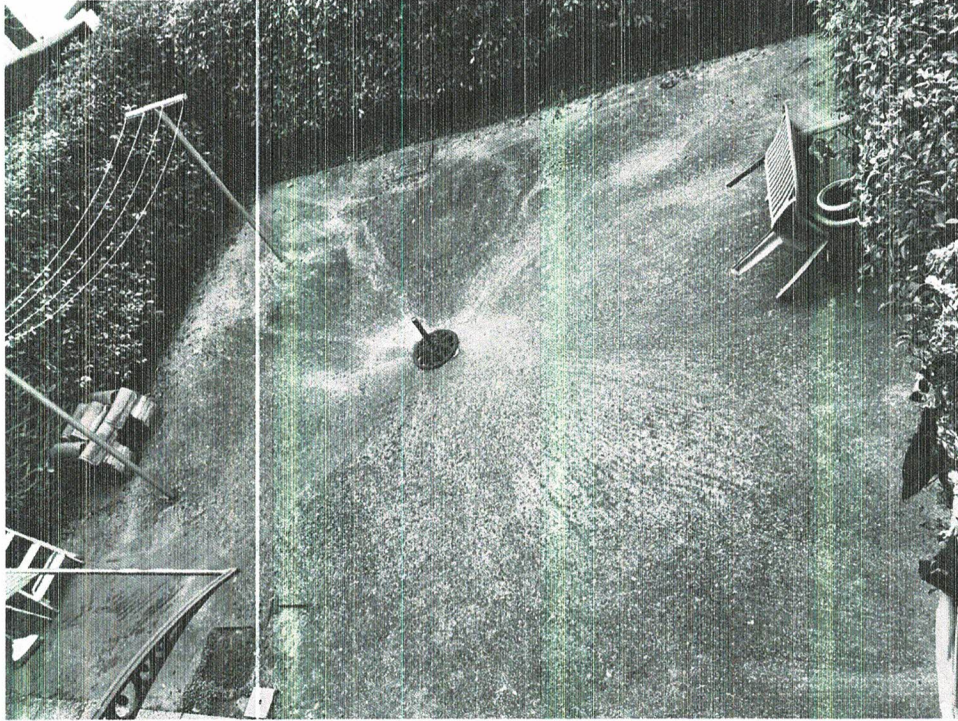


ex garage









a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini : (doc.1-2)

Comune di Anguillara Veneta – PD - catasto fabbricati

foglio 14

- **part. 402 sub 2** , cat. A/2 classe 2, cons. 5 vani, sup catastale mq 106, escluse aree scoperte mq 101, rendita € 413,17.

- **part. 402 sub 3** , cat. C/6, classe 2, cons. 30 mq, sup. catastale 23 mq, rendita € 29,95.

- **part. 402 sub 1** BCNC – cortile

Intestazione catastale

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al catasto terreni del medesimo comune, foglio 14, part. 402 di are 2.41.

Confini: nord part. 334, sud part. 403, est strada pubblica, ovest part. 444 e part. 445

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.

Nell'istanza di vendita si chiede: *“disporre la vendita dell'immobile di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dei*

----- così

come meglio identificati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato...”.

I beni riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono alle risultanze catastali, salvo l'aggiornamento catastale per cancellazione di sezione per allineamento mappe.

Si segnala la difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi che consiste nell'accorpamento del garage all'abitazione con cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno.

c. lo 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 il bene risultava occupato da _____
comproprietaria esecutata.

PROVENIENZA VENTENNALE:

riportata nella certificazione notarile e risultante dalla nota di trascrizione doc. 3

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Viscardini Sergio, Notaio in Rovigo, del 11/08/2005 rep.121175/29353, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 22/08/2005 al n. 23053 di formalità; **favore:** _____

_____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bressan Elena, Notaio in Conselve, del 04/11/2003 rep.9425/3695, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 13/11/2003 al n. 30714 di formalità; **favore** _____ per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:** R

R

vear

R

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Padova il 24/11/2000 al n. 1854/11, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 03/12/2001 al n. 32172 di formalità; **favore:**

07

111

A

1

U

2:

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito, rogito Notaio Magliulo del 30/12/1994 rep. 15359 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 09/01/1995 al n. 474 di formalità; **favore:**

02/04/1940

contro: F

per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, con riserva del diritto di proprietà.

- Ante ventennio, (

per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Piovan del 16/10/1982 rep. 11923 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova il 10/11/1982 al n. 16754 di formalità.

d. il regime patrimoniale tra 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;

Il regime patrimoniale degli esecutati riportato nella nota di provenienza è "separazione dei beni".

Non risultano vincoli opponibili.

e. l'esistenza di formalità 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;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e ispezione eseguita dalla scrivente :

- **Ipoteca volontaria n. 11425 del 22/08/2005 favore:** CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. con sede in Padova, (domicilio ipotecario eletto: In Padova, Corso Garibaldi, 22/26) e **contro:** Vc

1; per Euro 290.000,00 di cui Euro 145.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Viscardini Sergio, Notaio in Rovigo, in data 11/08/2005 rep.121176/29354.

- **Pignoramento Immobiliare n. 30935 del 27/11/2023 favore:**
e **contro:**

Pubblico Ufficiale. Off. Giud. Tribunale di Padova, in data 09/10/2023 rep.5940.

FORMALITA' NON INDICATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE (doc. 4)

- **ipoteca legale n. 2221 rp / 9687 rg del 23/07/2007** a favore GestLine spa rep. 113181/119 del 13/02/2007 , contro \

Beni colpiti: Anguillara Veneta sez. A, foglio 14, part. 402 sub. 2. 402 sub 3. **Quota 1/2.**

- **ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione n. 4748 rp / 26360 rg del 05/07/2018** a favore Agenzia Entrate riscossione – Roma, contro

Beni colpiti: Anguillara Veneta sez. A, foglio 14, part. 402 sub. 2. 402 sub 3. **Quota 1/2.**

f. 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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Anguillara Veneta, sulla base di quanto esibito dall'Ufficio, risulta che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi (doc. 5):

- permesso di costruire 07/2004 del 08/06/2004 prot. 5351 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale (trifamiliare) sui lotti n. 27-29 del PP Emme 2000.
- DIA 171/2004 del 23/12/2004 prot. 11972 per modifiche interne.
- DIA 38/2005 del 24/03/2005 prot. 2965 per modifica recinzione
- Agibilità del 25/07/2005 prot. 7106

Ciò detto, all'atto del sopralluogo, dal raffronto tra quanto autorizzato, con riferimento alla documentazione esibita dall'utc e lo stato di fatto, sono emerse le seguenti difformità:

risulta demolito il muro di separazione tra garage e soggiorno, con accorpamento del garage all'abitazione e cambio di destinazione d'uso.

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;

Non risultano diritti di comproprietà sul bene oggetto della procedura salvo quanto previsto dall'art. 1117 cc.

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;

La difformità rilevata non è sanabile. La regolarizzazione comporta il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato e alle planimetrie catastali.

Costo presunto € 4.000,00

i) 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;

Non risultano.

1. il 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

Calcolo delle superfici:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Calcolo della superficie commerciale debitamente ragguagliata:

ABITAZIONE : mq 106,00

GARAGE: mq 20,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 126,00

Per la valutazione dell'immobile de quo si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, della classe energetica

presunta "F", consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudenziale di beni simili € 1.100,00/mq

Pertanto mq 126 x € 1.100/mq = € 138.600,00

A detto valore vanno detratti:

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi :

€ 138.000,00 – 15% = € 117.810,00

Spese ripristino € 4.000,00

LOTTO UNICO: VALORE COMPLESSIVO € 113.500,00 arr.

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai creditori costituiti, a mezzo mail ordinaria al custode e a mezzo posta raccomandata agli esecutati .

Si allegano le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 29 febbraio 2024 .

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. visure catastali
2. estratto di mappa e planimetrie catastali
3. copia nota atto provenienza
4. ispezione ipotecaria aggiornata
5. documentazione edilizia