

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n.175/2018 R.Es.

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.
(avv. Giacomelli Mariafrancesca)

contro

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Custode: dott. Balsano Stefano

RELAZIONE

Via Guido Rossa 5/D località Roncaglia, Ponte San Nicolò, (Pd)

Appartamento al piano terra con box auto e posto auto scoperto

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 6/3 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045



TRIBUNALE DI PADOVA

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 8/5/2018 la sottoscritta architetto veniva nominava esperto per la valutazione dei beni pignorati;

- 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 la nota riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

- a)** Atto di compravendita del 24/12/1997 notaio dott. Cazzato Donato, n. di rep. 194928 trascritto il 31/12/1997 al n. 36726/25325 (**doc.2a**);
- b)** Nota di trascrizione dell'atto del 24/12/1997 notaio Cazzato Donato, n. di rep. 194929 trascritto il 22/04/1998 ai nn.11013/7559 (**doc.2b**);
- c)** Atto di compravendita del 19/01/2001 notaio dott. Rollo Gigino n. di rep. 57072 trascritto il 30/01/2001 ai nn. 3466/1963 (**doc.2c**).

Dall'esame di tali documenti si può così ricostruire la provenienza degli immobili pignorati e individuarne l'odierno proprietario.



Con l'atto del 24/12/1997 (**doc.2a**) la società Battaglia S.P.A. vendeva alla società Edilchiara Nord S.R.L. il lotto di suolo sul quale successivamente veniva edificato il complesso edilizio a cui appartengono gli immobili pignorati. Con l'atto del 22/04/1998 (**doc.2b**) la società Edilchiara Nord S.R.L. cambiava denominazione in Edilsirio S.R.L.. Con il successivo e ultimo atto del 30/1/2001 (**doc.2c**) la società Edilsirio S.R.L. vendeva a XXXXXXXXXX (odierno esecutato) i beni pignorati.

QUESITO 2

Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo degli immobili il 3/6/2025.

QUESITO 3a

Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.

Identificazione:

Il compendio pignorato è composto da un appartamento al piano terra, un annesso garage al piano primo sottostrada, un posto auto scoperto e due cortili in proprietà esclusiva, costituenti porzione del fabbricato "B" denominato "Smeraldo" con accesso dal civico n.5/D di via Guida Rossa, nel complesso residenziale (costituito da cinque fabbricati) denominato "Residence Le Gemme".

L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni di cui uno finestrato. Sono presenti due cortili ad uso esclusivo dell'appartamento.

E' compreso un box auto al piano primo sottostrada e un posto auto scoperto.

Le finiture dell'appartamento sono pavimento in piastrelle di ceramica per la zona giorno e i bagni e parquet per le due camere, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno. Il bagno con doccia ha pareti rivestite in grès. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a muro.



Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in generale e dell'appartamento nello specifico può definirsi buono.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Nicolò, foglio 1, particella 399, **sub 9, graffata alla particella sub 39** (appartamento) - categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie catastale 95 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita euro 582,31, indirizzo via Guido Rossa n.5D Interno1, Piano T.

sub 100, (posto auto) categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 24,84, indirizzo via Guido Rossa n.5/A – 5/E Piano T.

sub 59, (parcheggio) categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita euro 43,18, indirizzo via Guido Rossa n.5/D Piano S1.

L'area su cui è edificato il complesso immobiliare è identificata al catasto terreni del comune di Ponte San Nicolò al foglio 1, particella 399 qualità ente urbano, superficie 7.512 mq.

Variazioni catastali: Deriva da: per edificazione su area urbana del 01/08/2000 protocollo n.72483 in atti dal 1/8/2000 edificazione su area urbana (n2834.1/2000) derivante da foglio 1 particella 399 del catasto terreni.

Confini: appartamento: sub 9 graffato 39 confina a nord con sub 8/38 e 141; a sud con i sub 143, 263, 264, 205, a est con sub 141, 10/40, a ovest con i sub 143, 100 e 101.

garage interrato: nord con sub 139, sud con sub con terrapieno, ovest con sub 58, a ovest con sub 60.

posto auto scoperto: nord con sub 100, sud con sub 101, est con sub 9/39 a ovest con sub 143.



QUESITO 3b**Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato**

Le risultanze catastali dei beni pignorati corrispondono all'identificazione degli stessi beni descritti nel pignoramento.

QUESITO 3c**Formazione lotti - stato di possesso del bene e occupazione - eventuali rapporti di locazione**

Formazione dei lotti: Alla luce dell'entità e conformazione degli immobili la sottoscritta ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Possesso: Gli immobili sono intestati a [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Occupazione: In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla signora [REDACTED]. Si precisa che dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ponte San Nicolò l'esecutato [REDACTED] risulta anagraficamente residente nell'immobile pignorato.

QUESITO 3d**Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale come precisato nell'atto di compravendita del 19/1/2001 (**doc.2c**) " è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del c.c. e dell'intero complesso edilizio, ivi compresi i beni comuni non censibili così individuati al N.C.E.U.: mappale 399 sub 143 b.c.n.c. (giardino); mappale 399 sub 141 b.c.n.c. (area di manovra ai sub. Da 41 a 70 e 142); mappale 399 sub 141



b.c.n.c. (vano scala-ascensore ai sub da 7 a 10, da 17 a 20, da 27 a 30)”.

Nel medesimo atto si precisa che esiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per accedere recedere alla e dalla pubblica via Guido Rossa in qualsiasi ora del giorno e della notte a carico del cortile comune a tutto il complesso edilizio e a favore dell'Enel proprietaria della cabina esistente. Tale servitù viene esercitata attraverso una stradina di accesso corrente lungo il lato nord dell'attuale mappale 399 del foglio 1 del N.C.T., a carico della stessa porzione di terreno sussiste, altresì, una servitù di elettrodotto per linee elettriche in cavo interrato.

Si precisa altresì che la società Edilsirio S.R.L. dante causa dell'odierno esecutato, si è impegnata a stipulare una variante al piano di lottizzazione assumendo per sé ed aventi causa la manutenzione dell'area a verde consistente nello sfalcio dell'erba in ragione di quattro interventi annui, nella raccolta delle foglie cadute almeno due volte prima dell'inverno, nella potatura degli alberi e loro trattamento con antiparassitari ove necessario, nella manutenzione del prato erboso con integrazione della semina e concimazione almeno una volta all'anno con eventuale arieggiamento, nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature costituente l'arredo urbano, nell'adeguamento degli orari di apertura e chiusura dei cancelli. Tale impegno come espressamente previsto nell'atto di compravendita grava per un periodo di 8 anni e si intende trasferito in ragione della quota millesimale di partecipazione alla proprietà comune agli acquirenti dei condomini tenuto anche a partecipare alla costituzione di una fideiussione assicurativa o bancaria per l'adempimento degli obblighi sopra descritti in ragione della stessa quota.



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 riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Iscrizione nn.3467/564 del 30/01/2001 nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2001 rep. n. 57073 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A. contro [REDACTED].

Iscrizione nn.37316/9592 del 6/07/2006 nascente da ipoteca legale del 23/06/2006 rep.n. 155191/77 del 19/01/2001 rep. n. a favore di Gest Line S.P.A. contro [REDACTED].

Iscrizione nn.35736/8171 del 15/09/2010 nascente da ipoteca legale del 10/09/2010 rep.n. 113193. a favore di Equitalia Polis S.P.A. contro [REDACTED].

Iscrizione nn. 509/76 del 8/01/2021 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2001 rep.n. 57073 a favore di Equitalia Polis S.P.A. contro [REDACTED].

Trascrizioni:

Trascrizione del 28/03/2018 nn. 11898/7786 Ufficiale Giudiziario di Padova nascente da pignoramento immobili del 8/03/2018 n.di rep. 1661/2018 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED].



QUESITO 3f**Regolarità edilizia e urbanistica**

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con la concessione edilizia del 17/02/1999 Reg. n.15/1999 e successiva variante del 30/11/2000 n.132. Il 23/06/2010 è stato rilasciato il certificato di agibilità all'edificio a cui appartiene l'appartamento pignorato.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

QUESITO 3i**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale**

Dall'indagine svolta presso l'amministratore del condominio Le Gemme risultano gravare sugli immobili pignorati spese per euro 1.155,67 per l'esercizio 1/1/2025 e 31/12/2025. Mentre per l'esercizio 1/01/2024 – 31/12/2024 risulta un saldo negativo di 61.15 euro (**doc.7**).

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 utile dell'appartamento pari a circa 62 mq è stata ricavata mediante rilievo esecutivo sul posto e confrontata con l'elaborato grafico di cui alla tavola 6) della sanatoria del 2000 (**doc.6**)

La superficie commerciale è invece calcolata secondo il manuale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori a cui va aggiunta l'incidenza delle murature interne ed



esterne che si ottiene con una maggiorazione della stessa superficie utile.

Pertanto, superficie ponderata appartamento (70 mq) + superficie ponderata cortili esclusivi (20 mq) + superficie ponderata posto auto scoperto (5 mq) + superficie ponderata box garage (10 mq) = superficie commerciale totale del LOTTO UNICO pari a **105 mq**.

Calcolo del valore degli immobili:

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare agli immobili, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* come indicato nel verbale di giuramento. 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 al lotto unico è: 1.400,00 €/mq.

$$105 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 147.000,00$$

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi pari a 22.050,00 €:

$$\text{€} . 147.000,00 - 22.050,00 = 124.950,00 \text{ €}$$

Vengono inoltre decurtate le spese di condominio insolute pari a 1.155,67 €:

$$124.950,00 \text{ €} - 1.155,67 \text{ €} = 123.794,33 \text{ €}$$

che si arrotonda a **123.000,00 € (cento ventitremila/00)**.

Attestato di prestazione energetica APE

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica.

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

- 1) Visure catastali
- 2a) - 2b) - 2c) Titoli di provenienza e nota di trascrizione
- 3) Elenco subalterni, dimostrazione grafica subalterni, planimetrie catastali



- 4) Estratto di mappa
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Atti edilizi
- 7) Situazione versamenti
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificato di residenza
- 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, 18 settembre 2025

L'esperto
arch. Beghin Giulia



