

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n. 282/2024

contro

G.E.: Dott.ssa Paola Rossi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 3
2.0. Descrizione generale del Lotto Unico	
Diritto venduto,	pag. 4
Ditta intestata, Ubicazione	pag. 4
Qualità, Composizione, Descrizione Catastale	pag. 4
Confini, Provenienza	pag. 5
Occupazione, Descrizione,	pag. 5-6
Valutazione,	pag. 11
Garanzia per vizi, Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli	pag. 12
Regolarità edilizia,	pag. 12
3.0 Conclusioni	pag. 13
Elenco allegati	pag. 14

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1B/2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 234, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 18/12/2024, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Rossi (in data 07/01/2025 mediante deposito al PCT del Verbale di Giuramento dell'Esperto), di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 14/08/2024 rep. n. 5308/2024 del Tribunale di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 33032/23668 in data 28/08/2024, _____ legale in

Montegrotto Terme (PD), in
dell'

- la signora

nata a

residente a Montegrotto Terme (PD), in via

per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà, "comprensivo di ogni accessorio, comunione, pertinenza, nulla escluso anche laddove successivamente introdotto, sito nel Comune di Montegrotto Terme (PD) in via San Mauro n 15 interno 5, censito al relativo catasto fabbricati con i seguenti estremi catastali:

NCEU Comune di Montegrotto Terme (PD) Sezione Urbana foglio 7, particella n. 955 sub 41, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 02, consistenza vani 5, indirizzo via San Mauro n. 15 scala B piano 2".

Si allega estratto di Google Maps per la veduta aerea dell'area in cui è posto il bene:



vista satellitare

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e della istanza di vendita, non risultano discrepanze nell'identificazione della debitrice e/o nella descrizione catastale del bene pignorato.

Ho richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza dal Notaio Panichi (richiesta del 05/03/2025 ed atto pervenuto il giorno 07/04/2025).

P.E. N. 282/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 2

Ho ottenuto i documenti dal Comune di Montegrotto Terme, esito dell'istanza di accesso agli atti (richiesta in data 08/04/2025 ed ottenuti i documenti il giorno 22/05/2025).

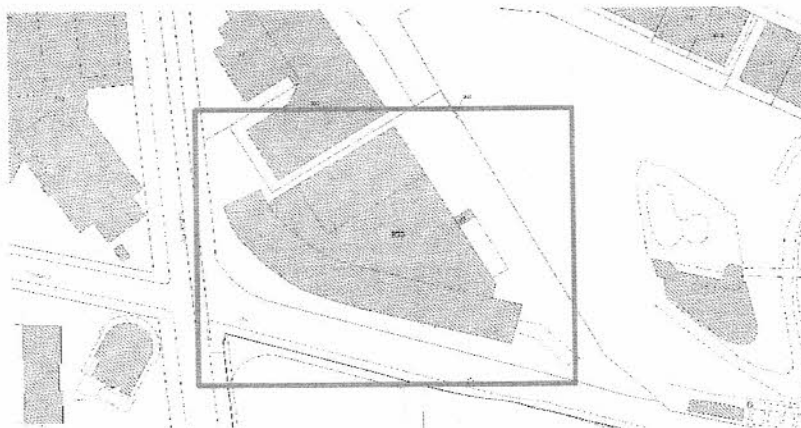
Ho provveduto ad eseguire sopralluogo, in data 05/02/2025, con l'esecuzione del rilievo fotografico e metrico a campione per la verifica della regolarità edilizio-urbanistica.

Ho dovuto presentare istanza al Giudice di proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale, in data 16/04/2025 in quanto ero in attesa di completare gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico, e il Giudice in data 22/04/2025 la ha autorizzata, rinviando l'udienza al giorno 08/07/2025 e concedendo termine al CTU sino a 30 giorni prima per il deposito e la trasmissione dell'elaborato.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che il bene oggetto di pignoramento situato a Montegrotto Terme (PD) in via San Mauro n. 15 interno 5, è costituito da porzione di fabbricato denominato "Condominio San Mauro" eretto su parte dell'area censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 7 con il mappale n 995 Ente Urbano di are 67.91 e viene descritto come segue:

- appartamento a destinazione residenziale, posto al piano secondo di fabbricato condominiale multipiano;
- quota proporzionale delle parti comuni al fabbricato di cui fa parte ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.



Estratto di mappa al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 955

Si veda l'allegato estratto di mappa, per l'inquadramento dell'area e l'individuazione del fabbricato condominiale di cui il Lotto in oggetto fa parte.

Viste le caratteristiche tipologiche, la posizione e la classificazione catastale, si è proceduto nella presente relazione alla descrizione ed alla determinazione del più probabile valore di stima del bene immobile pignorato, individuandolo come un unico lotto, come meglio descritto ai successivi paragrafi.

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata: la signora _____ a _____
residente a _____),

Ubicazione: il lotto é situato a Montegrotto Terme (PD), in via San Mauro nc. 15 piano 2, interno 5.

Qualità: trattasi di appartamento a destinazione residenziale al piano secondo di edificio condominiale, e quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.

Composizione: appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucinino, ampio corridoio, due camere, e due bagni di cui uno privo di finestra. Ampio poggiolo con accesso da cucina, soggiorno e camere.

Il tutto avente una superficie commerciale di circa mq 113, derivante dal seguente calcolo:

- abitazione $(6.4+6)/2 \times 6 + (3+4)/2 \times 6.5 + (6+6.8)/2 \times 6.7 = 37.20 + 22.75 + 42.88 = 102.83$ mq,

- poggiolo di dimensione $5.75 \times 2.15 + 2.87 \times 1.55 + 5.8 \times 1.55 + 2.40 \times 3.8 = 12.36 + 4.45 + 8.99 + 9.12 = 34.92$ mq; incidenza nel calcolo della sup. convenzionale/commerciale pari a $0,30 = 10.45$ mq.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Montegrotto Terme (PD) foglio 7 particella 955 sub 41, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 111, superficie escluse aree scoperte 102 mq, rendita 581,01 euro, via San Mauro scala B piano 2.

La particella è intestata a:

-

(Vedasi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli).

Vedi l'allegata Visura Storica per immobile, allegato n. 3.

Il terreno di sedime del fabbricato condominiale di cui il Lotto Unico in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 7 particella n. 955 ente urbano di are 67.91. Si veda l'allegato n 2. Il terreno deriva, a seguito di denuncia di variazione approvata in data 26/03/2003 prot. n. 3432.2/2003, dalla fusione nell'originario mappale 955 di are 51.38 delle aree già censite al CT al foglio 9 mappali 954 di are 4.08, 992 di are 1.10, 999 di are 0.20, 1000 di are 0.20 e 956 di are 10.95. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini: il lotto confina a sud e ad ovest con unità similari, ad est con unità similare e vano scale comune, a nord con affaccio su scoperto comune.

Provenienza: Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla signora Dumitru Daniela, a seguito degli atti sotto riportati, come indicati nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura:

dichiarando di essere di stato civile libero, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del 30/11/2015 del Notaio Emanuela Panichi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 10 dicembre 2015 al numero di registro generale 38528 e numero di registro particolare 25531, da parte dei signori _____

nata a _____

Si veda la copia dell'atto allegata alla presente (All. 06).

Il bene era pervenuto ai signori _____ seguito di atto di compravendita in data 20/06/2002 rep. n. 6637 Notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro (PD), trascritto a Padova il 22/06/2002 ai nn. 25021/17311, dal signor _____

Occupazione: il bene è abitato dalla signora _____

Descrizione e composizione:

Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, posto in edificio condominiale, di complessivi sette piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a negozi, a vani scala e a portici comuni e gli altri piani ad unità abitative.



Vista del fabbricato condominiale dalla pubblica via – lato visibile nella foto è il lato sud



Vista del fabbricato condominiale dalla pubblica via – lato visibile nella foto è il lato ovest e sud

P.E. N. 282/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) – 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 6

Il fabbricato è posto in zona centrale a Montegrotto Terme (PD) in una posizione molto comoda ai principali servizi di uso pubblico, quali parco urbano, negozi, ufficio postale e stazione dei treni Terme Euganee (distanza 500 m).

Il Lotto in oggetto ha accesso da vano scale comune dotato di ascensore.

L'esterno del fabbricato è intonacato e dipinto di colore arancione intenso per le pareti e giallo per i poggioni. Alle finestre ed alle porte finestre sono presenti rotolanti di plastica di colore bianco.

Complessivamente le condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio sono buone per quanto riguarda gli esterni e gli interni comuni, come è possibile vedere dalle sotto riportate riprese fotografiche da me scattate al momento del sopralluogo.



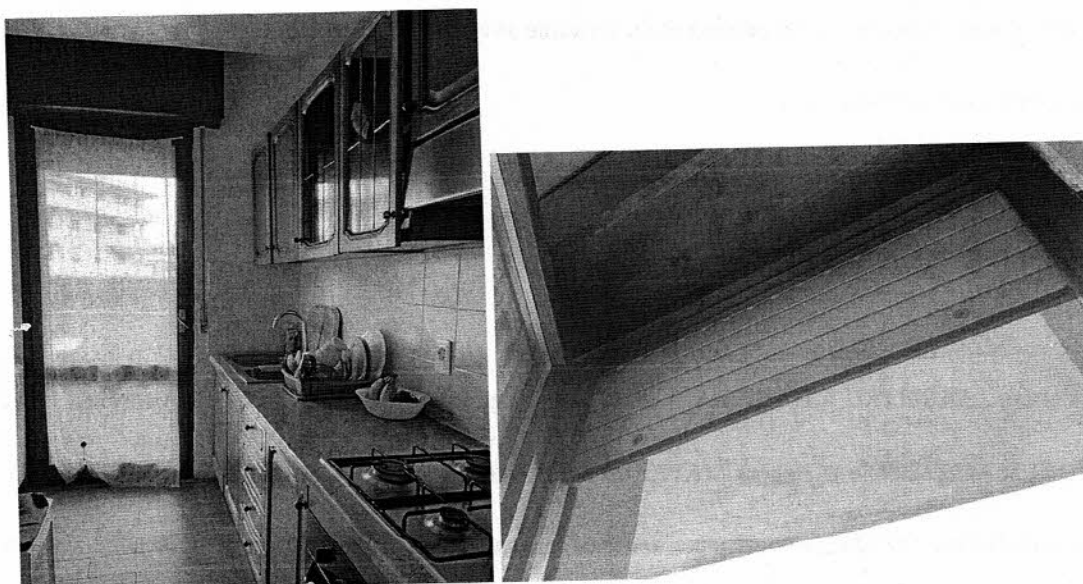
L'unità abitativa ha accesso da vano scala comune al piano secondo, ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucinino, ampio poggiolo, corridoio, due camere e due bagni (di cui uno privo di finestra).

Gli ambienti hanno altezza interna dichiarata nella scheda catastale di circa cm 270 e da me verificata con il rilievo geometrico eseguito.

Si riportano nel seguito delle foto per le finiture interne e le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

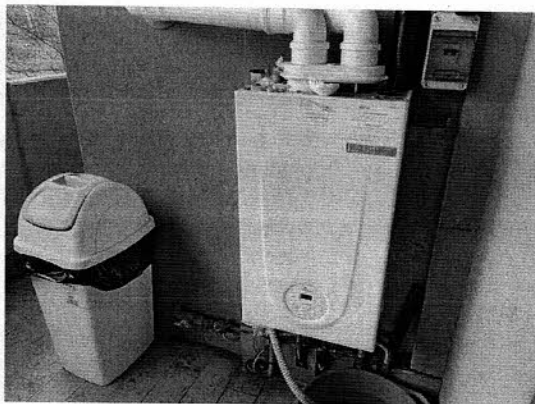
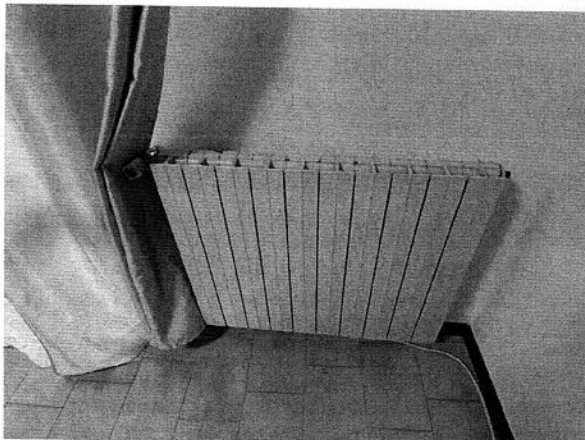


I locali della zona giorno hanno pavimento di ceramica di grande formato, di colore beige, posate a correre. Gli infissi delle finestre sono di legno, con vetrocamera spessore 7 mm. Le pareti della zona giorno, sono rivestite in parte da idropittura di colore bianco e in parte da finitura in "a decorativo" di colore giallo oca. Il portoncino di ingresso è di legno così come le porte interne. Le pareti del locale cucinino



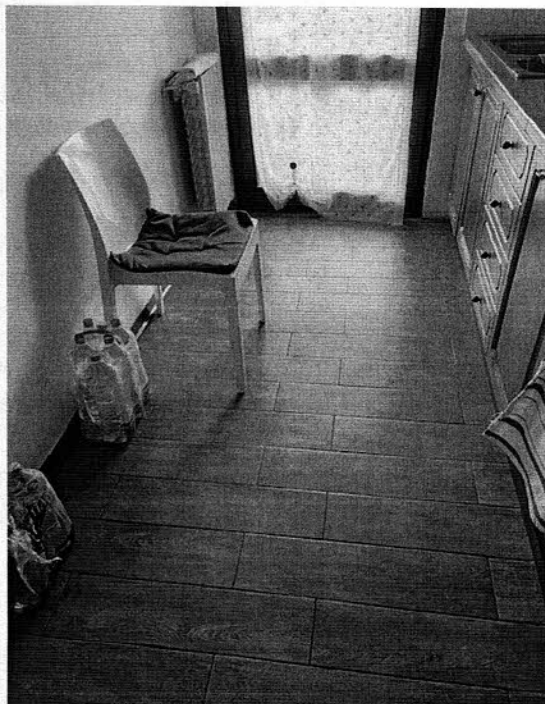
Vista del locale cucinino e degli infissi esterni

Presente impianto di riscaldamento con elementi radianti di ghisa smaltata, e generatore posto nel poggioio.

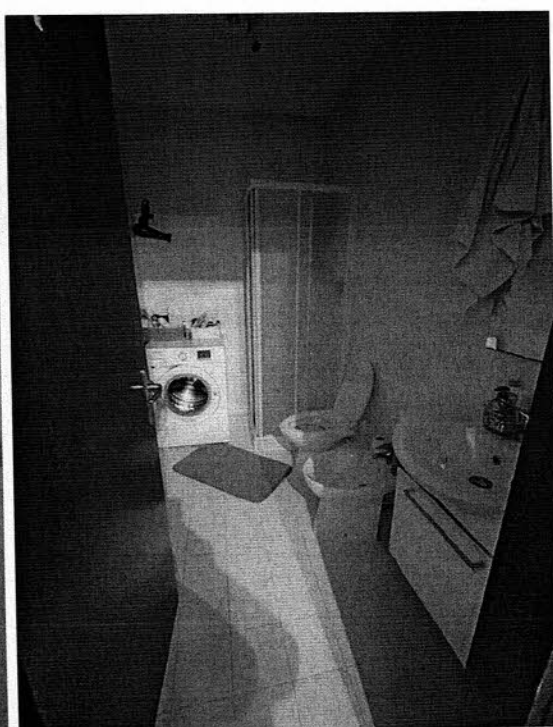
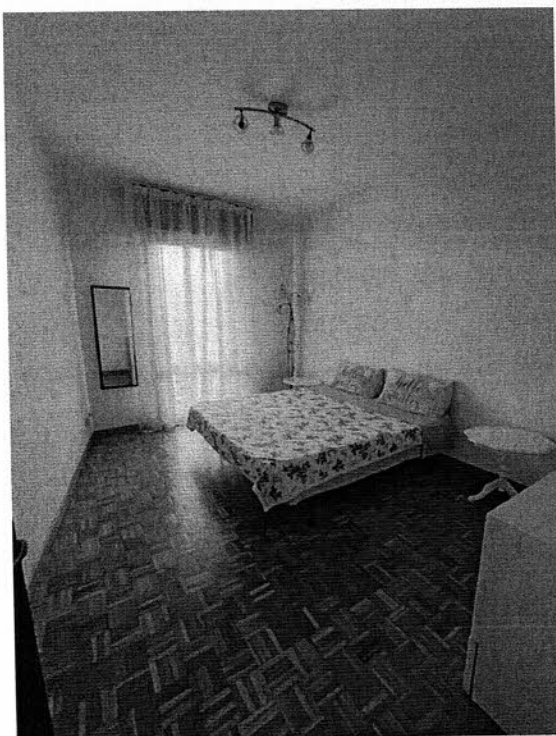


Il sopralluogo è stato eseguito in data 05/02/2025.

Per quanto riguarda la zona notte, le camere ed il corridoio hanno pavimento rivestito da listelli di legno di essenza "rovere" con lavorazione a "formelle di mosaico". Nel bagno senza finestra presente pavimento e pareti rivestite da mattonelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno finestrato ha le pareti rivestite da mattonelle di ceramica così come il pavimento, ma non è dotato né di sanitari né di rubinetteria.

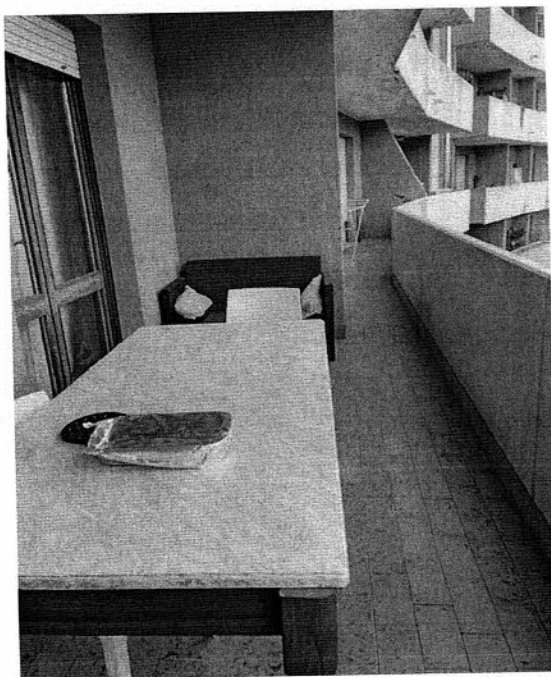


Vista del corridoio e del pavimento del locale cucinino



Vista di una delle camere e del bagno senza finestra

Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione sono buone: dall'analisi visiva svolta durante il sopralluogo non si riscontrano segni evidenti di ammaloramenti e/o difetti evidenti.



vista del poggiolo

La pianta dell'unità allo stato attuale corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale: ho eseguito alcune misure in pianta dei locali (ad esempio del soggiorno larghezza 390 cm e lunghezza 545 cm) ed ho potuto verificare che sostanzialmente l'immobile corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale e nella tavola autorizzativa, presentata al Comune, più recente di cui poi si dirà in maniera estesa al paragrafo *Regolarità Edilizia*. Le altezze interne rilevate sono coerenti con il progetto autorizzato.

La superficie commerciale del lotto risulta pari a circa mq 113.

Valutazione di mercato: la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2024 per il comune di Montegrotto Terme (PD) zona centrale, in cui si trova il Lotto in oggetto, variabili fra 1.150 e 1.350 €/mq per la tipologia *Normale* come quella in oggetto e tipologia *appartamenti*, si può ritenere corretto assumere un valore unitario medio di 1.350 €/mq viste le condizioni di manutenzione, conservazione e finitura dell'unità di cui alla presente.

Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili, aventi caratteristiche (appartamento a destinazione *residenziale*, in zona centrale in comune di Montegrotto Terme) simili a quella del lotto oggetto della presente, ho evidenziato molte proposte di immobili in vendita, tra cui quelle di seguito elencate relative a immobili con finiture confrontabili a quelle dell'unità di cui alla presente. I valori pubblicati sono i seguenti:

- 1) Appartamento recente in zona centro a Montegrotto, finiture migliori rispetto a quello in oggetto, 298.000 € per 170 mq, pari a 1.753 €/mq;
- 2) Trilocale in via San Mauro, condizioni buone e finiture simili a quello in oggetto, 100.000 € per 50 mq, 2.000 €/mq;
- 3) Trilocale in via San Claudiana, condizioni buone e finiture simili a quello in oggetto, 163.000 € per 83 mq, 1.964 €/mq;
- 4) Appartamento in viale Stazione, da ristrutturare, in discrete condizioni, 169.000 euro, 140 mq, 1.207 €/mq.

Ho potuto verificare che i valori dichiarati per le prime tre offerte delle vendite sono fra loro molto confrontabili per le finiture e portano ad un valore medio di 1.906 euro/mq,



di molto superiore rispetto a quello medio ricavato dai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Ritengo corretto modificare la stima iniziale del valore unitario derivato dai valori medi di valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, assumendo come valore medio unitario il valore di $1.350 \times 1,20 = 1.620$ euro/mq.

La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 113 (al lordo dei muri).

$V_{\text{mercato normale lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 113 \times \text{€}/\text{mq}$
 $1.620,00 = \text{€ } 183.060,00$

Posso pertanto concludere che il bene allo stato attuale ha un presumibile valore di mercato pari a € 183.060,00.

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere altri vizi e/o difetti che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale del diritto venduto risulta pertanto pari a:

$V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 183.060 \times 0,90 = \text{€ } 164.754,00$

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato del lotto venduto è pari a:

$V_{\text{lotto venduto}} = V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 164.754,00$

approssimabile a € 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila//00).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Alla data del 04/06/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le stesse formalità già inserite nella Certificazione Notarile del fascicolo della procedura, a cui si rimanda integralmente. Si veda l'allegato 05 alla presente per l'aggiornamento delle visure.

Regolarità edilizia

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegrotto Terme (PD) e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:

- L'edificio condominiale di cui il bene oggetto della presente fa parte, è stato costruito, a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 18/77 a nome

P.E. N. 282/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 12



in data 26/07/1978, della successiva Concessione Edilizia
n. 12/83 del 07/01/1980 e delle
successive varianti in corso d'opera Concessione Edilizia n. 12/83
dell'11/01/1983 e n. 31/83 del 03/03/1983.

- E' stata rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 03/03/1983.
- In data 31/03/1995 con numero di protocollo 5345 è stata presentata domanda di concessione a sanatoria per i lavori di "ampliamento di alcune unità commerciali, varianti interne ed esterne, nel Condominio", che nel piano secondo corrispondevano a variazioni prospettiche e a modifiche interne (come si può vedere dalla pianta allegata). Successivamente è stata fatta al Comune una segnalazione, in data 09/05/1995 numero prot. 7315, relativa "alla mancata esecuzione di una tramezza fra ingresso e soggiorno della lunghezza di ml 2 circa", poi integrata in data 17/05/1995 con numero prot. 7667 (trattasi della comunicazione n. 408/95). Il Comune ha poi risposto prendendo atto dell'esecuzione delle opere interne (in data 10/06/1995). La Concessione a Sanatoria è stata infine rilasciata in data 01/04/1998.
- In data 14/05/2001 il Comune si è espresso circa "la regolarità della pratica edilizia n. 408/95" su richiesta dell'allora proprietario sig. _____ dell'unità descritta al Catasto Fabbricati al subalterno 41, di cui alla presente procedura. Il Comune ha certificato "la regolarità della pratica edilizia n. 408/95 e del provvedimento sindacale del 10/06/1995 prot. 7315 di presa d'atto dell'esecuzione di opere interne e di determinazione del pagamento della sanzione pecuniaria, essendo le opere state realizzate prima di avere presentato D.I.A. al Comune".

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene di cui al presente Lotto, a seguito del rilascio della concessione edilizia a sanatoria, di cui alla documentazione sopra riportata, risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio; le piante allegata alla sanatoria sono corrispondenti sia con lo stato dei luoghi attuale che con la scheda al Catasto Urbano. Si veda l'allegato 04 alla presente.

3.0 Conclusioni

Il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare è individuato e descritto come specificato nei precedenti paragrafi, è pervenuto all'attuale proprietaria a seguito degli



atti di cui al paragrafo *Provenienza*, e sul bene esistono i vincoli, le ipoteche e/o le trascrizioni pregiudizievoli di cui al paragrafo *Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli*.

Il Lotto Unico ha allo stato attuale, un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, pari a € 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila//00) e risulta regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio/catastale.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Padova, 05/06/2025

ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Vista dal satellite (pag. 15);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni (pag. 16);
- All. N° 3 – Visura storica per immobile, schede al Catasto Fabbricati (pagg. 17-21);
- All. N° 4 – Regolarità edilizia (pagg. 22-56);
- All. N° 5 – Ispezione Ipotecaria (pagg. 57-58);
- All. N° 6 – Atto di compravendita (pagg. 59-65);
- All. N° 7 - Rilievo fotografico (pagg. 66-71);
- All. N° 8 – Estratto quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (pag. 72);

P.E. N. 282/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) – 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 14

