

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.59/2023 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE:

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Descrizione ed identificazione dei beni pignorati	p.2
5) Valore di mercato	p.7
6) Allegati	p.8

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.59/2023, R.G. Esecuzioni promossa da
rappresentata dall'Avv. _____ contro

l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 11/04/2023 nominava quale esperto la sottoscritta arch. Laura Masiero**, con studio professionale a Padova, via Tagliamento n.5, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.2462, la quale **prestava giuramento secondo la formula di rito in data 12/04/2023.**

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 07/12/2022, e più precisamente l'immobile identificato come segue: *NCEU, Comune di Padova, fg.90, mn 344 sub.10 NAT A2*, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 16/03/2023, Registro Generale n _____ - Registro Particolare n _____

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel relativo fascicolo, per lo svolgimento delle operazioni peritali ha provveduto a recarsi nei seguenti uffici: Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Ufficio edilizia privata del Comune di Padova (Pd) per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli. Detti documenti sono allegati alla presente perizia. Per reperire le informazioni relative alle spese condominiali fisse e non pagate, la scrivente ha contattato l'amministratore condominiale.

In data 04/07/2023 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare l'immobile oggetto di esecuzione.

4) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1 - Descrizione del complesso condominiale:

Gli immobili oggetto della presente perizia **sono ubicati a Padova, via San Biagio n.11**, all'interno di un condominio denominato "Condominio San Biagio 11" collocato a fianco della Biblioteca Universitaria di Padova, in una zona residenziale situata a circa 450 m dalla sede municipale.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. L'immobile ha accesso pedonale e carroia da via San Biagio.

Il condominio si eleva per cinque piani fuori terra. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale condominiali e l'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, le finiture interne sono ordinarie. Il fabbricato condominiale è da considerarsi in uno stato conservazione buono.

Il condominio risulta legalmente rappresentato, al momento della redazione della presente relazione, dallo "Studio Palladin", nello specifico dal Dott. Filippo Palladin, con sede in Corso Vittorio Emanuele II, Padova.

4.2 - Descrizione degli immobili:

L'unità abitativa si trova al terzo piano con accesso dal vano scala condominiale o ascensore e presenta affacci sui prospetti est ed ovest del fabbricato.

L'appartamento è composto da: n.3 disimpegni di m² 13,70, m² 10,85 e m² 3,15, soggiorno m² 47,65, studio m² 14,10, n.4 camere di m² 20,85, m² 18,60, m² 17,50 e m² 10,00, n.2 guardaroba di m² 2,70 e m² 5,20, n.2 bagni finestrati rispettivamente di m² 7,85 e m² 8,35, n.2 balconi di m² 5,30 e m² 7,50.

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 - 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento assomma m² 180,50 per un'altezza pari a m 3,35 con esclusione dei balconi sopra descritti.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 210,00.

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono ordinarie.

Al piano terra è presente una cantina di pertinenza dell'appartamento, avente superficie netta di m² 5,79, superficie lorda pari a m² 7,00 per un'altezza di m 4,50.

E' presente altresì all'ingresso del condominio, all'esterno, un posto auto esclusivo di circa m² 15,00.

4.3- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, il fabbricato condominiale è individuato come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Padova(Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
90	344	Ente Urbano		08 88

- Catasto fabbricati: Comune di Padova (Pd), **proprietà per 1/1 bene personale di**

, abitazione con diritto di accrescimento nel superstite in regime di separazione dei beni

e abitazione con diritto di accrescimento nel superstite in regime di separazione dei beni

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
90	344	10	A/2	3	8 vani	213 m ² totale escluse aree scoperte 210 m ²	€ 1.859,24

Confini degli immobili come da risultanze della planimetria catastale: nord vano scala condominiale e altra unità immobiliare, sud via San Biagio, ovest via San Biagio e altra unità immobiliare, est altra unità immobiliare e cortile condominiale.

4.4 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Gli elementi identificativi dei beni indicati in atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita **sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **non risultano corrispondenti** all'identificazione riportata nell'atto di provenienza: gli immobili erano identificati alla sezione F, foglio 6, particella 199, subalterno 10 successivamente variato il 18/02/2013 per bonifica identificativo catastale (Pratica n.PD0037136 in atti dal 18/02/2013 n.21151.1/2013). Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo **non sono emerse difformità** rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate ad eccezione della collocazione della cucina al posto di una delle camere limitrofe al vano denominato "studio".

4.5 - Stato di possesso dei beni

L'immobile è **attualmente occupato da** _____ e _____, titolari del diritto di abitazione, con diritto di accrescimento nel superstita, sull'immobile in oggetto.

4.6 - Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita e della donazione, lo stato civile dichiarato dall'esecutato risulta celibe.

Non sono state riscontrate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.7 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Secondo il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Francesco Casarini, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 11-06-2004 al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare, di Euro 600.000,00, Notaio del 08-06-2004, rep. _____ a favore _____ a fronte di una capitale di Euro 300.000,00, durata 15 anni, a carico di _____, titolare della piena proprietà.*
Grava la piena proprietà del bene censito alla Sezione Urbana F, foglio 6 particella 199 sub.10.

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 - 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

, elegge domicilio ipotecario in

- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 18-10-2018 al n. _____ i del registro generale e al n. _____ del registro particolare, di Euro _____), atto di _____ del _____, rep. _____), a favore _____, a fronte di un capitale di _____, a carico di _____, titolare della piena proprietà bene personale.
Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.
eleggge domicilio ipotecario in _____*

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il _____ al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare, Uff. Giud. Tribunale di Padova del _____), rep. _____ a favore _____, a carico di _____, titolare della piena proprietà.
Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.*

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 04/09/2023 **non ha evidenziato sui beni ulteriori iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

4.8 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei

Gli immobili sono così pervenuti all'attuale proprietario a seguito di **atto di compravendita** del 04/09/1997, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____), Notaio _____, Successivamente con **atto di donazione** del 18/07/2003, Repertorio _____ Raccolta _____, Notaio _____, donava ai genitori, _____, il diritto di abitazione con diritto di accrescimento nel superstite.

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il condominio è ricompreso all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Padova nel centro storico all'interno dell'unità di piano della classe D.

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata risulta che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967 ed è stato interessato dalla seguente pratica edilizia:

- Condono edilizio n.26875/64542 del 30/09/1986.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato **sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata:**

- è rappresentato un collegamento attraverso un passaggio/porta tra il vano denominato "studio" e il vano denominato "ingresso di servizio" dal quale si accede ad altra unità immobiliare;

- la cucina è collocata al posto della camera limitrofa al vano denominato, all'interno dell'elaborato grafico, quale "studio".

E' opportuno, al fine di sanare le difformità riscontrate depositare presso il Comune di Padova una Segnalazione Certificata di Inizio Attività e chiudere con struttura fissa (laterizio o cartongesso) il passaggio tra i due immobili. **La spesa necessaria si stima complessivamente in € 3.000,00.**

4.11 – Informazioni in merito alle spese condominiali fisse e non pagate

Come comunicato alla scrivente dall'attuale amministratore condominiale alla data del 12/07/2023 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta variabile da un minimo di € 1.800,00 a € 2.300,00; non è stata deliberata dall'assemblea alcuna spesa straordinaria per l'anno 2023. Alla medesima data l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni sono pari a € 7.911,40 salvo conguaglio, le stesse, con distinzione dell'importo per singola annualità, risultano pari a:

- 2021/2022: € 5.561,67;

- 2022/2023: € 2.349,73.

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo per il quale non è stato esibito il relativo libretto di Impianto. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva con split. I serramenti sono in legno con vetro camera e scuri esterni, la muratura perimetrale è presumibilmente in laterizio, i solai sono presumibilmente in laterocemento o legno. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali colbenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio.

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



5) VALORE DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base dei dati forniti da "Astalegale";
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:
 - i locali abitabili pari a 1;
 - i balconi pari a 0,25;
 - la cantina pari a 0,50;
 - il posto auto, tenuto conto della posizione in centro storico, pari a 0,40;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 2.600,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m ²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE €/ m ²	TOTALE
Appartamento	210,00	1	2.600,00	546.000,00
Balconi	12,80	0,25	2.600,00	8.320,00
Cantina	7,00	0,50	2.600,00	9.100,00
Posto auto	15,00	0,40	2.600,00	15.600,00
Totale (superficie commerciale m ² 227,70)				579.020,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	579.020,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 86.853,00
Segnalazione di inizio attività edilizia e chiusura collegamento con altra u.ii.	- 3.000,00
TOTALE	489.167,00

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 489.000,00 (euro quattrocentottantanovemila).

Il diritto di abitazione con accrescimento di _____, vista l'età anagrafica degli stessi, si valuta come un unico diritto di abitazione calcolato sulla base dell'età anagrafica dell'avente diritto più giovane, _____, il quale risulta pari al 35% del valore di mercato pertanto i valori delle quote risultano le seguenti:

- _____ proprietà per 1/1 valore € 317.350,00;
- _____ abitazione con diritto di accrescimento valore € 171.150,00.

6) ALLEGATI

Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Pratiche edilizie;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Atti di provenienza;

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.8 pagine e n.4 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 10/11/2023

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.59/2023 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:

**RELAZIONE SULLE VERIFICHE EFFETTUATE IN MERITO ALL'USO ESCLUSIVO DEL
POSTO AUTO "D"****1) PREMESSA**

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.59/2023, R.G. Esecuzioni promossa da
, rappresentata dall'Avv. : contro

, l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 11/04/2023 nominava quale esperto la sottoscritta arch. Laura Masiero**, con studio professionale a Padova, via Tagliamento n.5, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.2462, la quale **prestava giuramento secondo la formula di rito in data 12/04/2023.**

La scrivente, in data **04/04/2023, effettuava il sopralluogo** presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in via San Biagio n.11, Padova, visionando l'appartamento, la cantina e il posto auto di pertinenza esclusiva dell'immobile denominato in atto di provenienza con la lettera "D". Al momento del sopralluogo era presente il sig.

titolare con la del diritto di abitazione, il quale confermava all'esperto l'utilizzo di detto posto auto quale pertinenza dell'appartamento in oggetto.

In data 19/07/2024 riceveva a mezzo e-mail, da parte del Custode incaricato, Dott. Remo Davì, uno scambio di comunicazioni avvenute con il procuratore del debitore, l'Avv.

, il quale scrive che *"l'immobile sottoposto a procedura non gode di alcun posto auto formalmente assegnato"*, chiedendo di *"intervenire a correzione dell'avviso di vendita al fine di regolarità della procedura e per evitare inopinate opposizioni di terzo"*.

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

La scrivente, verificato quanto riportato nella comunicazione e nei relativi allegati inviati dal procuratore dell'esecutato, **in data 24/07/2024** rispondeva al Custode confermando la correttezza della relazione tecnica di stima depositata in quanto negli atti di provenienza, antecedenti agli atti di compravendita inviati dall'Avv. _____ è presente il posto auto "D" quale ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di pignoramento. Nella comunicazione evidenziavo altresì al Custode che dalla verifica degli atti esaminati, come sopra, lo stesso posto auto "D" veniva citato, in atti successivi, quale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare confinante.

Nella medesima data, a seguito della comunicazione sopra riportata, il Custode rispondeva chiedendo alla scrivente di effettuare *"tutte le ulteriori verifiche che dovesse ritenere necessarie con la massima urgenza"..."comunicando allo scrivente gli esiti delle verifiche entro e non oltre il prossimo 9.8.2024"*.

A tale richiesta la scrivente evidenziava, tra le altre cose, di non avere ricevuto un incarico da parte del Giudice che la autorizzasse a effettuare accertamenti su terzi estranei alla procedura oltre al fatto che la scrivente sarebbe stata assente per ferie fino al 31/08/2024.

In data 01/08/2024 il Custode depositava una nota informativa chiedendo al Giudice di *...voler prendere in considerazione la possibilità di richiedere all'esperto nominato di effettuare tutte le verifiche necessarie (anche nei confronti di terzi) per definitivamente accertare in capo alla proprietà esecutata l'uso esclusivo del posto macchina insistente sullo scoperto condominiale antistante al fabbricato in via San Biagio apportando, se necessario, le dovute correzioni alla perizia di stima depositata..."*

In data 12/08/2024 il Giudice, letta l'istanza del Custode, disponeva in conformità alla richiesta. (corrispondenza con il Custode incaricato in **ALLEGATO 1**)

Successivamente, congiuntamente al Custode incaricato, **in data 09/10/2024** è stato effettuato un **nuovo sopralluogo** presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode, della scrivente e del sig. _____, al fine di verificare nuovamente la situazione del posto auto. In questa occasione il sig. _____ ha dichiarato che il posto auto contrassegnato con la lettera "D" sarebbe utilizzato dall'inquilino dell'immobile confinante di proprietà della _____ attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Padova al Foglio 90, part.344, sub.14 (fotografia del posto macchina "D" ed estratto dal rogito del 10/09/1993 in **ALLEGATO 2**)

2) VERIFICHE EFFETTUATE

Con **atto di compravendita del 10/09/1993**, Rep. _____, Racc. _____, Notaio _____
vendeva alla

_____ : **appartamento al piano terzo...unità**

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

censita alla partita 1109, Sezione F, del N.C.E.U. del Comune di Padova, Foglio 6, mappale n.199/9 (centonovantanove sub nove) via San Biagio n.11, p. 3-4. All'appartamento sono annessi due locali attigui ad uso soffitta al piano quarto ed un locale ad uso cantina al piano terreno...Viene trasferita anche la quota di competenza delle parti comuni condominiali del fabbricato, a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, compresa l'area coperta e scoperta, in misura di 184,541/1000, **compreso altresì l'uso esclusivo del posto macchina insistente sullo scoperto condominiale antistante al fabbricato verso via San Biagio, contrassegnato dalla lettera D) nella planimetria che, vista e approvata, si allega al presente sub B).** (ALLEGATO 3)

Successivamente, **con frazionamento depositato al catasto il 24/01/1997 per "divisione" (n.20174.1/1997) l'immobile sopra descritto veniva diviso in due unità abitative** (planimetria dell'immobile prima del frazionamento **ALLEGATO 4**) identificate come segue:

- 1) Immobile n.1: Sez. F, Foglio. 6, Particella 199 sub.10, successivamente variato il 18/02/2013 per bonifica identificativo catastale (Pratica n.PD0037136 in atti dal 18/02/2013 n.21151.1/2013) e attualmente identificato con il Foglio 90, Particella 344 sub.10 costituito da un appartamento sito al piano terzo con annessa cantina al piano terra. **Detto immobile è oggetto della presente esecuzione immobiliare;** (planimetria **ALLEGATO 5**)
- 2) Immobile n.2: Sez. F, Foglio. 6, Particella 199 sub.11, successivamente variato il 18/02/2013 per bonifica identificativo catastale (Pratica n.PD0037136 in atti dal 18/02/2013 n.21152.1/2013) e attualmente identificato con il Foglio 90, Particella 344 sub.14 costituito da un appartamento sito al piano terzo con annessi due locali attigui ad uso soffitta al piano quarto; (planimetria **ALLEGATO 6**)

A seguito del frazionamento sopra citato **l'immobile n.1, oggetto della presente esecuzione**, veniva venduto con atto di compravendita del **04/09/1997**, Rep.

Racc. _____, Notaio

all'esecutato, _____ con la seguente

descrizione: **appartamento al piano terzo, con annessa cantina al piano terra, così censito alla partita 1054692 del CATASTO URBANO – COMUNE DI PADOVA – Sezione F – Foglio 6 – Mappale 199/10 (centonovantanove sub dieci, via San Biagio n.11....giusta denuncia di variazione in data 24 gennaio 1997 n.20174 Prot., Viene trasferita anche la quota di competenza delle parti comuni condominiali del fabbricato, a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, compresa l'area coperta e scoperta, incluso altresì l'uso esclusivo del posto macchina insistente sullo scoperto condominiale antistante al**

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

fabbricato verso via San Biagio, contrassegnato dalla lettera D) nella planimetria allegata sub B) al mio atto in data 10.9.93 n.38388 rep..

Successivamente detto immobile, come sopra descritto, in data 18/07/2003, è oggetto di una donazione Rep. . Racc. . l, Notaio nella quale

... dona il diritto di abitazione, con diritto di accrescimento, ai genitori

La descrizione è la seguente: **appartamento al piano terzo, con annessa cantina al piano terra...incluso altresì l'uso esclusivo del posto macchina insistente sullo scoperto condominiale antistante al fabbricato verso via San Biagio, contrassegnato dalla lettera D) nella planimetria allegata sub B) al mio atto in data 10.09.1993 n.:** di rep. (atto e donazione in **ALLEGATO 7**)

L'immobile n.2 veniva venduto con atto di compravendita **del 23/12/2004**, Rep. Racc. Notaio , dalla

procuratrice speciale a con la seguente descrizione:

appartamento al terzo piano...all'appartamento sono annessi due locali attigui ad uso soffitta al piano quarto ed un locale ad uso cantina al piano terreno.

Viene trasferita anche la quota di competenza delle parti comuni condominiali del fabbricato, a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, compresa l'area coperta e scoperta, in misura di 184,541/1000, incluso altresì l'uso esclusivo del posto macchina insistente sullo scoperto condominiale antistante al fabbricato verso via San Biagio, contrassegnato dalla lettera D) nella planimetria allegata sub B) al mio atto in data 10.9.93 n. rep. di cui infra. (ALLEGATO 8)

Da quanto sopra riportato risulta che, successivamente al frazionamento del 24/01/1997, la cantina sita al piano terra e l'uso esclusivo del posto macchina contrassegnato dalla lettera D), sono stati dapprima ricompresi nell'atto di compravendita dell'immobile n.1 del 04/09/1997 tra la e e successivamente anche nell'atto di compravendita dell'immobile n.2 del 23/12/2004 tra e

La stessa descrizione veniva riportata anche nell'atto di permuta del 16/07/2015, Rep. racc. Notaio , tra e , che ha interessato l'immobile n.2. (**ALLEGATO 9**)

Nell'atto di compravendita del 23/12/2016, rep. , Racc. Notaio tra e i che ha interessato successivamente l'immobile n.2 viene ricompreso, oltre all'appartamento, **il posto macchina contrassegnato dalla lettera D) mentre non vengono citate la cantina e le due soffitte (ALLEGATO 10)**. All'interno dell'atto è riportato che il 22/12/2016 è stata registrata a Padova una variazione per

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

divisione – diversa distribuzione degli spazi interni con n. _____ Prot.. (visura e planimetria catastale attuali **ALLEGATO 11**)

Infine, **nell'atto di compravendita del 12/10/2022**, rep. _____, Racc. _____, Notaio

tra _____ e la _____ e

_____ , viene ricompreso l'appartamento al piano terzo e, dopo l'escursus sulle variazioni catastali intervenute nel tempo, viene precisato dalla parte venditrice che **il posto macchina riservato all'immobile identificato al Foglio 90, Particella 344 sub14 è quello contrassegnato dalla lettera "D" (ALLEGATO 12).**

3) CONCLUSIONI

Dalle verifiche effettuate risulta che l'utilizzo esclusivo del posto auto contrassegnato dalla lettera "D" e la proprietà della cantina assegnati a seguito del frazionamento del 24/01/1997 e dell'atto di compravendita del 04/09/1997, come da relazione tecnica di stima depositata in data 06/09/2023, sono dell'immobile oggetto del pignoramento, immobile n.1, identificato al catasto fabbricati al Foglio 90, part. 344 sub.10, di cui alla presente esecuzione immobiliare.

Tuttavia si segnala che l'utilizzo di detto posto auto, a partire dal dicembre 2004 fino all'ultima compravendita del 2022, è stato più volte ceduto a terzi e che pertanto è possibile che, a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile, sorgano delle problematiche in capo all'utilizzo esclusivo del posto auto e alle sue, eventuali, successive cessioni.

4) ALLEGATI

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Corrispondenza con il Custode Dott. Remo Davì;
- 2) Fotografia del posto macchina "D" ed estratto dal rogito del 10/09/1993;
- 3) Atto di compravendita del 10/09/1993;
- 4) Planimetria immobile prima del frazionamento: Sez.F, Foglio 6, Particella 199 sub.9;
- 5) Planimetria catastale Foglio 90, particella 344 sub.10;
- 6) Planimetria catastale Foglio 90, particella 344 sub.11;
- 7) Atto di compravendita del 04/09/1997
- 8) Atto di compravendita del 23/12/2004
- 9) Atto di compravendita del 16/07/2005
- 10) Atto di compravendita del 23/12/2016
- 11) Visura e planimetria catastale Foglio 90, Particella 344, sub.14;
- 12) Atto di compravendita del 12/10/2022

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Laura Masiero Architettura

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente integrazione alla, composta da n.6 pagine e n.12 allegati e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 29/10/2024

Esperto Tribunale di Padova
Arch. Laura Masiero

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

