

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 115/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da

rappresentata e difesa dall'avv. _____,
elettivamente domiciliata presso il suo studio in via

Contro

Signor

Prossima Udienza: 15/11/2023

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in
Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti
PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti
Tecnici dell'Intestato
Tribunale al n. 2818.



Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 5
▪ Confini	pag. 6
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 7
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 8
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 8
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)	pag. 11
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 12
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 13
▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 13
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 14
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 14
INDICE degli allegati e Note	pag. 17



PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data il 29/05/2023 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^a sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza:

Atto di Compravendita, Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD), Rep. n. 16946/8347 del 13/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 20/05/2011 ai nn. R.g./R.p. 19445/12146.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente perito veniva contattata mezzo email il 16/06/2023 dal dott. Enrico Poletto, in vece del Custode nominato Notaio dott. Alessandro Nazari, il quale comunicava la possibilità di dare inizio alle operazioni peritali, il nominativo ed i recapiti di riferimento per concordare il sopralluogo peritale.

Il Perito, preso contatto, si accordava per eseguire la visita/sopralluogo peritale presso gli immobili pignorati siti a Piazzola sul Brenta (PD), via Dante n. 19 angolo via Nizza, per il giorno **25 luglio 2023** alle **ore 10.00**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del debitore esecutato signor _____ ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto eseguendo rilievi fotografici; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 1590 del 03/04/2023, notificato da Uff. Giud. Tribunale di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. l'11/05/2023 ai nn. R.g./R.p. 16896/12036, a Favore di _____ Contro _____

i beni sono catastalmente individuati e descritti come segue:

"Piena proprietà per 1/1 del sig. _____ : abitazione di tipo civile in Comune di Piazzola sul Brenta, Vie Dante e Nizza n. 17, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 8, part. 1021, sub. 36, Sez. B, categoria A/2, vani 5,5, piano n. 2;

Piena proprietà per 1/1 del sig. _____ : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Piazzola sul Brenta, Vie Dante e Nizza n. 17, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 8, part. 1021, sub. 31, Sez. B, categoria C/6, piano n. T, mq 12; il tutto salvo errori e come meglio in fatto".

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà dei sopra elencati immobili.

Nell'Istanza di Vendita del 19/04/2023 si chiede: *"che, previ gli incumbenti di cui all'art. 600 c.p.c., sia disposta la vendita degli immobili pignorati"*, con richiamo alla descrizione dell'atto di pignoramento medesimo.

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Foglio 30 - mappale 1021:

- **sub. 36:** Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 97 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq - Rendita Euro 468,68 - Indirizzo VIA DANTE n. 17, Piano 2; **dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, già fg. 30, mapp. 1021 sub. 36; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/07/2015 in atti dal 20/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 108/2015), con Annotazione: di stadio,



costituita dalla soppressione della particella ceu **sez b fgl 8 pla 418 sub 36** per allineamento mappe – proviene per variazione territoriale dal foglio b/8;

- **sub. 31:** Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 2 - Consistenza 12 mq
-Superficie Catastale Totale 14 mq - Rendita Euro 28,51 - Indirizzo VIA DANTE n. 17, Piano T; **dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, già fg. 30, mapp. 1021 sub. 31; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/07/2015 in atti dal 20/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 108/2015), con Annotazione: di stadio, costituita dalla soppressione della particella ceu **sez b fgl 8 pla 418 sub 31** per allineamento mappe – proviene per variazione territoriale dal foglio b/8.

L'attuale intestazione catastale dei due suddetti immobili risulta essere:

Proprietà 1/1 ad

Detti immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista, di tipo a blocco, edificato sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Piazzola sul Brenta (PD)**, Foglio **30** - mappale **1021**, Ente Urbano, Superficie 08 are, 30 ca, derivante tramite Tipo Mappale del 25/06/2003 Prat. n. 112668 (n. 12293.1/2003) da Fg. 30, mapp. 1021 EU di are 08.30, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 14/05/1990 in atti dal 25/03/1997 (n. 1008.2/1992) dall'ex Fg. **30**, mapp. **158** EU di are 09.88, soppresso; Fg. 30, mapp. 158 EU a sua volta deriva tramite Variazione dell'11/08/1977 (n. 5) da Fg. 30, mapp. 158 Semin Arbor classe 3, di are 09.30 derivante tramite Variazione in atti dal 13/02/1973 (n. 273) da Fg. 30, mapp. 158 Semin Arbor classe 3, di are 09.87 così sin da impianto meccanografico dell'01/03/1971.

Di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le stesse sono parte; più precisamente rientra tra le parti comuni: Fg. 30 - mapp. 1021 sub. 37 B.C.N.C. (corte, vano scale, locale contatori, C.T. - piani T-1-2) ai subb. 23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-38-39.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento si differenziano dagli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 26/09/2023), come segue:



gli immobili indicati nell'Atto di pignoramento:

- Comune di Piazzola sul Brenta, Sez. **B**, Fg. **8**, Mapp. 1021 sub. **36**

- Comune di Piazzola sul Brenta, Sez. **B**, Fg. **8**, Mapp. 1021 sub. **31**

sono attualmente rispettivamente censiti:

- Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. **30**, Mapp. 1021 sub. **36**

- Comune di Piazzola sul Brenta, Fg. **30**, Mapp. 1021 sub. **31**;

gli altri dati corrispondono.

La presente procedura colpisce:

L'intera Piena Proprietà di un **Appartamento al piano secondo** (sub. 36) con **Garage al piano terra** (sub. 31) facenti parte del fabbricato a destinazione mista (residenziale e commerciale) di tipo a blocco, denominato "*Condominio Nizza*", eretto sul terreno censito al C.T. di Piazzola sul Brenta (PD): Fg. 30, mapp. 1021, E.U. di are 8.30, sito in **35016 Piazzola sul Brenta (PD), via Dante n. 19** (nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà condominiale sulle parti comuni al fabbricato di cui Appartamento e Garage fanno parte).

Confini

Gli immobili **confinano catastalmente:**

Catasto Terreni: Comune di **Piazzola sul Brenta (PD), Foglio 30 - mappale 1021**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale, confina: a nord con via Dante; ad est con mapp. 1584 adibito ad aiuola alberata e marciapiede di pertinenza di via Dante e con scoperto adibito a carreggiata di pertinenza di altro fabbricato e marciapiede di cui rispettivamente ai mapp.li 1026 e 1027; a sud con carreggiata di cui al precedente mapp. 1026; ad ovest con via Nizza.

Catasto Fabbricati: Comune di **Piazzola sul Brenta (PD), Foglio 30, mappale 1021 sub. 36:** Appartamento al piano secondo, porzione nord-est del citato fabbricato condominiale, confina: a nord con unità simile di altra proprietà (sub. 35) e con muro perimetrale prospettante su scoperto condominiale; ad est con muro perimetrale prospettante su scoperto condominiale; a sud con muro perimetrale prospettante su scoperto condominiale e con vano scala condominiale; ad ovest con vano scala condominiale e con unità simile di altra ditta (sub. 35); superiormente con tetto del fabbricato, inferiormente con unità immobiliare simile di altra proprietà (sub. 38).



Catasto Fabbricati: Comune di **Piazzola sul Brenta (PD)**, Foglio **30**, mappale **1021 sub. 31:**

Garage al piano terra, posto sull'angolo sud-est del fabbricato condominiale suddetto, confina: a nord con unità simile, altra ditta; ad est (lato d'accesso) e a sud tramite muro perimetrale con scoperto comune; ad ovest con negozio di cui al sub. 23, altra proprietà; superiormente ancora con unità sub. 23, inferiormente terreno.

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

Il fabbricato residenziale di cui i beni pignorati fanno parte, denominato *"Condominio Nizza"*, si trova a Piazzola sul Brenta (PD) in via Dante n. 19, angolo via Nizza, è inserito in un rione residenziale ubicato a meno di un chilometro dal centro di detta cittadina; gli immobili in oggetto risultano, quindi, distanti circa 700 metri verso ovest dalla sede Municipale e dal sito culturale di Villa Contarini Camerini; entro lo stesso raggio di distanza si trovano i principali servizi, quali ad esempio: supermarket, attività commerciali, ristoranti, banche, posta, farmacia, centri medici, centri parrocchiali o ricreativi, impianti sportivi, siti culturali, Notaio, scuole di vario ordine e grado, verde e parcheggi pubblici.

Via Dante in prossimità dei beni si presenta asfaltata, a due sensi di marcia, alberata, con marciapiede/pista-ciclabile lungo il lato sud, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici, fermate dei mezzi di pubblico trasporto nonché costeggiata lungo il lato nord da un corso d'acqua che prosegue fino a Villa Contarini Camerini.

L'area di pertinenza del suddetto edificio condominiale (mapp. 1021) ha forma rettangolare, salvo essere ritagliata sull'angolo sud-est dalla piccola area di cui al mapp. 1027 (mq 25,00); l'edificio condominiale in oggetto ha impianto di base a forma di "L" con lati paralleli a via Dante e a via Nizza, si eleva per tre piani fuori terra, è posto pressoché al centro del lotto pertinenziale; la porzione di scoperto sud-est è recintata, mentre le fasce scoperte a nord ed ovest, rispettivamente a confine con via Dante e con via Nizza, non sono recintate e sono adibite a parcheggio. Al piano terra del condominio sono dislocati negozi accessibili dalle citate vie; l'accesso alle altre unità immobiliari dello stabile avviene dal lato opposto ai prospetti su strada, tramite un cancello pedonale ed un carraio che immettono in un cortile recintato da quale, poi, è raggiungibile l'ingresso condominiale. L'unità abitativa pignorata (sub. 36) occupa porzione nord-est dello stabile, al secondo piano, è accessibile tramite vano-scala comune; il garage pignorato al



piano terra (sub. 31) si trova sull'angolo sud-est dello stesso edificio, con accesso dal cortile condominiale recintato.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il Perito ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

Descrizione dei beni allo stato attuale

L'Edificio condominiale a destinazione residenziale/commerciale di cui gli immobili pignorati fanno parte (foto da 1 a 6 e da 9 a 12) è stato costruito tra gli anni 1969 e 1970; è costituito da due corpi di fabbrica a base rettangolare che si incontrano ed uniscono formando una "L" e che si sviluppano su tre piani: terra con ammezzato, primo e secondo, sormontati da tetto a spiovente non praticabile; i piani dell'edificio sono serviti da vano-scala in comune. L'edificio in oggetto comprende n. 3 negozi, n. 6 abitazioni (appartamenti), n. 6 garage e alcuni vani comuni, quali: ingresso/vano-scala, locale contatori e locale centrale termica. Al piano terra sono ubicati tutti i garage con portoni d'accesso sulle facciate interne dell'edificio ovvero opposte alle facciate verso le vie Dante e Nizza, nonché i tre negozi con mezzanino (sopra i garage) e con vetrine rivolte verso dette vie. Ai piani primo e secondo sono dislocati, tre per piano, gli appartamenti. L'ingresso/vano-scala in comune è posizionato nell'angolo interno, ovvero nel punto dove si incontrano ad "L" i due corpi di fabbrica che compongono l'edificio; l'ingresso è preceduto da una veranda vetrata con telaio in alluminio anodizzato.

L'edificio ha prospetti lineari con forometrie rettangolari, movimentati solo dai chiaroscuri creati da alcuni poggiali aggettanti, da una tettoia e dalla sporgenza del tetto. Strutturalmente è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio, esternamente intonacate e tinteggiate di colore giallo; i solai sono in latero-cemento. Il tetto è a falde inclinate, non praticabile, ha manto esterno in coppi, grondaie e pluviali in lamiera metallica verniciata color antracite, camini in muratura intonacata e tinteggiata di giallo. I poggiali, in latero-cemento, hanno parapetti costituiti da muretti in cemento con sovrastante ringhiera metallica verniciata di verde, sono pavimentati in piastrelle. Finestre e porte/finestre hanno esternamente una sottile cornice di bordo e sono protette da tapparelle in PVC di colore verde, salvo le vetrine dei negozi e le finestre del relativo mezzanino che hanno serramento vetrato con telaio in



alluminio anodizzato. I garage hanno accessi carrai chiusi da portoni basculanti in lamiera verniciata di blu.

Lo scoperto condominiale si sviluppa tutto intorno all'edificio; le porzioni nord ed ovest, verso le vie Dante e Nizza, non sono recintate e sono caratterizzate da marciapiede pavimentato in pezzi di marmo disposti a palladiana e da parcheggio in asfalto; ad est e sud vi è un marciapiede non recintato in piastrelle cementizie, mentre una restante porzione sud-est (tra i due corpi di fabbrica che formano l'edificio) costituisce un cortile caratterizzato da pavimentazione in asfalto e camminamenti perimetrali in piastrelle, racchiuso da recinzione; detta recinzione è costituita da basso muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica verniciata di blu ad elementi verticali: su di essa si aprono un cancello pedonale ed uno carraio scorrevole, costituiti dalla stessa ringhiera metallica della recinzione. L'ingresso/vano-scala condominiale è pavimentato in piastrelle di marmo chiaro, ha pareti interne tinteggiate di color bianco e crema, è illuminato/aerato da finestre con telaio in alluminio anodizzato, è dotato di illuminazione elettrica; il parapetto delle scale è in ferro verniciato di bianco con corrimano in legno. Dall'ingresso condominiale al piano terra, si accede ad un locale contatori sottoscala.

L'**Appartamento al piano secondo (sub. 36)** (foto da 13 a 28) ha entrata, dal vano-scala condominiale, chiusa da portoncino in legno con maniglia in ottone. L'Appartamento è composto dai seguenti vani: Ingresso/corridoio di mq 8,60; ripostiglio cieco di mq 1,90; cucina di mq 13,50 e soggiorno/pranzo di mq 20,50 entrambi con porta-finestra sul lato nord verso un poggiolo di circa mq 7,50; disimpegno zona notte di mq 2,00; bagno di mq 4,90 finestrato a sud; camera matrimoniale di mq 17,00 finestrata ad est; camera di mq 13,00 finestrata a sud. L'**altezza interna** dell'appartamento è di **ml 2,80**.

Le misure ed altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** dell'**Appartamento** al piano secondo (**sub. 36**), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala, per metà quello delle pareti confinanti con altra unità/proprietà, è di **mq 95,00**, mentre il **poggiolo**, compresi parapetti, misura mq **8,50**.

L'Appartamento sub. 36 presenta le seguenti **finiture interne**:



- Tramezzature: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca, così anche i soffitti, salvo quello del corridoio d'ingresso che è a pannelli bianchi stampati.
- Pavimenti: nella zona giorno e nei corridoi/disimpegno sono posate piastrelle ceramiche, stile anni '70, a decorazioni nelle tonalità verde e nocciola, mentre nelle camere da letto il pavimento è in parquet a listellini di legno; i battiscopa sono in legno; le pareti del bagno e della cucina sono anch'esse rivestite con piastrelle ceramiche di colore che si accompagna a quello dei pavimenti. Il poggiolo è pavimentato in piastrelle tipo Kliker.
- Serramenti interni (porte): in legno con maniglie in ottone, apertura ad anta.
- Serramenti esterni (finestre, porte/finestre): apribili ad anta, con telaio in legno e vetro singolo, maniglia color ottone, salvo finestra del bagno che ha telaio in alluminio anodizzato; le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore verde con alloggiamento in un cassetto interno in legno verniciato color panna.
- Soglie e davanzali: in marmo tipo Trani.

L'Appartamento è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, prese e pulsanti in plastica bianca; campanello e citofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è installata, in cucina, dal 16/09/2011, una caldaia murale autonoma a metano e a camera stagna, marca "BAXI" modello "Luna 3 comfort 310 Fi". I terminali corpi scaldanti, con acqua quale fluido termovettore (termosifoni), sono in metallo verniciato di color panna, ad elementi verticali, alloggiati in nicchie a muro in prossimità o sotto le finestre; l'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana colore bianco e vasca da bagno (presente attacco per lavatrice). Nel corridoio è presente un condizionatore tipo split, datato ma funzionante, con motore esterno installato nel poggiolo.
- Reti fognarie interrato e sotto-servizi tecnologici comuni percorrono lo scoperto condominiale e sono collegati alle reti pubbliche passanti su via Nizza.

Il **Garage al piano terra (sub. 31)** (foto 7 e 8) è situato nell'angolo sud/est del fabbricato condominiale ed ha accesso sul lato est dal cortile comune recintato. Ha pianta di forma rettangolare, misura internamente mq 12,00, ha ingresso carraio chiuso da portone basculante metallico e, sul lato sud, una finestra con serramento vetrato in alluminio e



con grata metallica; gli altri due suoi lati sono ciechi. La sua **altezza interna** è di **ml 2,00**. Ha pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco, come anche il soffitto, pavimentazione in cemento; è dotato di impianto di illuminazione elettrica.

Anche le sopra indicate misure ed altezza del garage sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** del **Garage** al piano terra, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali esterne, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità immobiliari, è di **mq 14,00**.

Appartamento e Garage oggetto della presente procedura, si presentano in uno stato di conservazione/manutenzione scarso; finiture interne e parti a vista degli impianti sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di costruzione, fine anni '60/primi anni '70, non sembrano essere state apportate innovazioni recenti (salvo la caldaia del 2011 e alcuni rinnovamenti dei cavi dell'impianto elettrico sempre nel periodo 2011/2012). Internamente all'appartamento le tinteggiature sono annerite o un po' macchiate anche se non sono presenti particolari vizi quali, ad esempio, quelli dovuti ad infiltrazione d'umidità. I pavimenti, in particolare quelli in parquet, sono molto usurati; i termosifoni metallici sono, in generale, arrugginiti e scrostati; il muretto in calcestruzzo del poggiolo è attaccato da muschi in vari punti. Il garage, per la sua destinazione d'uso, può dirsi in sufficienti condizioni di manutenzione.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato e dei pertinenziali ambienti ed aree comuni, condominio "Nizza", può considerarsi discreto; nel 2012 sono state ritinteggiate le facciate (comprese le parti metalliche dei parapetti dei poggioli) e apportate alcune manutenzioni al tetto (sistemazione grondaie, sistemazione di alcuni tratti di guaina e sistemazione di alcuni coppi). La recinzione del cortile condominiale necessiterebbe, invece, di manutenzione sia alle parti metalli che al muretto in calcestruzzo.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta all'Ufficio Edilizia privata (SUE) - Urbanistica - Progettazione del Comune di Piazzola sul Brenta (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che il fabbricato a destinazione



residenziale/commerciale, condominio "Nizza", di cui i beni in oggetto fanno parte, è stato costruito in virtù del seguente titolo:

Licenza Edilizia n. 72/1969 rilasciata dal Sindaco del Comune di Piazzola sul Brenta il **10/07/1969** alla ditta proprietaria al tempo; licenza edilizia in seguito alla quale fu rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità**, stesso numero, in data **09/12/1970**.

Il fabbricato condominiale è stato, inoltre, oggetto di:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1467 rilasciata dal Comune di Piazzola sul Brenta il **25/03/1998** al proprietario del tempo, con conseguente Abitabilità del 16/03/2000, stesso numero, relativa, però, ad una sola unità immobiliare nel fabbricato condominiale, diversa dai beni oggetto della presente procedura.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate l'**08/04/1993** che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente riscontra che:

Lo stato attuale dell'Appartamento (sub. 36) e del Garage (sub. 31) è conforme allo stato edilizio autorizzato, altresì conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)

La Piena Intera Proprietà dei descritti immobili siti in Piazzola sul Brenta (PD) è pervenuta all'esecutato signor _____ tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD), Rep. n. 16946/8347 del 13/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 20/05/2011 ai nn. R.g./R.p. 19445/12146, da potere del signor _____

(beni al tempo censiti al Catasto Fabbricati di Piazzola sul Brenta (PD): Sez. B, Fg. 8, mapp. 1021 sub. 36 e mapp. 1021 sub. 31).

Nell'Atto è compresa nella vendita anche *"la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto e comunque da considerarsi tali ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, con particolare riferimento: - al sub. 37 (cortile, vano scala, piano T-1-2, locali contatori, piano T – centrale termica, piano T) – B.C.N.C."*.

Nell'Atto l'esecutato signor _____ *"dichiara di essere di stato civile libero"*.



Gli immobili pignorati sono abitati dal debitore esecutato; non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo gli "oneri" di natura condominiale e le formalità elencati più avanti.

Dal punto di vista urbanistico, in base al **C.D.U.** rilasciato dal Comune di Piazzola sul Brenta (PD) il **27/09/2023** con n. **2023/66**, che si allega e al quale si rimanda, la scrivente indica che:

l'area su cui sorge il fabbricato condominiale di cui i beni pignorati fanno parte: **C.T., Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Foglio 30, mapp. 1021**, è destinata dal vigente P.I.:

- *VIABILITÀ, parzialmente;*

- *15/ART18 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E CORSI D'ACQUA, parzialmente;*

- *15/ART33 - ARTICOLO 33 - NORME PER LE **ZONE B**, parzialmente;*

- *15/ART62 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' – RETE DI RELAZIONE CICLOPEDONALE NEL SISTEMA INSEDIATIVO, parzialmente;*

- *17/ART22 - FASCE DI RISPETTO CANALI CLASSIFICATI/CONSORZIALI – 10m, parzialmente;*

- *PGRA/P/P1 - CLASSE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA: MODERATA (P1) DEL 1° AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI, DELL'AUTORITA' DI BACINO DELLE ALPI ORIENTALI, parzialmente;*

PGRA/R/R2 - CLASSE DI RISCHIO IDRAULICO: MEDIO (R2) DEL PIANO DEL 1° AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI, DELL'AUTORITA' DI BACINO DELLE ALPI ORIENTALI, parzialmente.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

I beni fanno parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Nizza"; sono, dunque, interessati da spese condominiali annuali. Detto condominio è attualmente amministrato dallo Studio Vicariotto s.a.s. di Limena (PD), Via delle Industrie n. 15, che, relativamente ai beni pignorati, forniva alla sottoscritta le seguenti informazioni sulle spese condominiali:



- le spese condominiali ordinarie per il corrente esercizio (che va dal 07/11/2022 al 06/11/2023) ammontano ad € 596,22/anno;
- alla data odierna le spese condominiali risultano saldate, non sussistono spese condominiali non pagate;
- non vi sono spese straordinarie deliberate, ne spese straordinarie pregresse non saldate.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 02/10/2023**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizione e Trascrizione, entrambe presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 19446/3924 del 20/05/2011 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto a rogito del Notaio Diliberto Francesco Saverio di Campodarsego (PD), Rep. n. 16947/8348 del 13/05/2011, a Favore di

Contro

per il diritto di Piena ed Esclusiva Proprietà, per somma capitale di € 145.000,00 e somma complessiva di € 290.000,00; grava su: C.F. di Piazzola sul Brenta (PD), Sez. B, Fg. 8, Mapp. 1021 sub. 36 e Mapp. 1021 sub. 31, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 16896/12036 dell'11/05/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 1590 del 03/04/2023, a Favore di

Contro

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; grava su: C.F. di Piazzola sul Brenta (PD), Sez. B, Fg. 8, Mapp. 1021 sub. 36 e Mapp. 1021 sub. 31, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice specifica qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le



superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Appartamento piano secondo (sub. 36):	mq	95,00 x 1,00 =	mq	95,00 +
poggiolo	mq	8,50 x 0,10 =	mq	0,85 +
Garage piano interrato (sub. 31):	mq	14,00 x 0,45 =	mq	6,30 =
Totale:			<u>mq</u>	<u>102,15 +</u>
Incidenza parti comuni (1% del Totale):	mq	102,15 x 0,01 =	mq	1,02 =
<u>TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)</u>			<u>mq</u>	<u>103,00</u>

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2022 che indica valori in Piazzola sul Brenta (PD) per abitazioni (in stato conservativo "normale" e "ottimo"), nella zona "B1 - Centrale/AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO, EX JUTIFICIO"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche dei Beni in precedenza illustrate, in particolare:

- zona di ubicazione ed accessibilità,
- posizione rispetto all'edificio di cui fanno parte,
- superficie commerciale,
- epoca di costruzione,
- dimensioni e composizione architettonica,
- strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 940,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE di appartamento + garage, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 103,00 x € 940,00/mq = € 96.820,00



Valore TOTALE al quale, per lo stato d'uso e manutenzione dei beni, ritiene di apportare una riduzione del -15%, ottenendo: € 96.820,00 - 15% = Valore TOTALE € 82.297,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:

Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di n. 1 Appartamento + n. 1 Garage, in contesto condominiale = Valore del Lotto Unico:

€ 82.297,00 – 15% = € 69.952,45 arrotondabili ad **€ 70.000,00**
(euro settantamila/00)

Valore che si intende per i beni di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Appartamento pignorato non possiede Attestato di Prestazione Energetica; oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile stesso, conducono verosimilmente ad una bassa efficienza energetica.

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, li 5 ottobre 2023

La stimatrice
arch. Claudia Bonelli



INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 28 foto;
 - doc. 1 Provenienza: Atto di Compravendita, notaio Francesco Saverio Diliberto, Rep. n. 16946 del 13/05/2011;
 - doc. 2 Catastale estratta il 26/06/2023 e il 26-29/09/2023: n. 1 estratto mappa, n. 5 visure, n. 1 elenco sub., n. 1 elaborato planimetrico, n. 2 schede catastali;
 - doc. 3 Edilizio-amministrativa: L.E. n. 72/1969 del 10/07/1969 e tav. grafica, relativa Abitabilità del 09/12/1970; C.E. in Sanatoria n. 1467/98 del 25/03/2003 con stralci di tav. grafica;
 - doc. 4 Urbanistica: C.D.U. n. 2023/66 rilasciato il 27/09/2023;
 - doc. 5 Ipotecaria: n. 3 Ispezioni del 02/10/2023;
 - doc. 6 spese condominiali, prospetto rate esercizio ordinario 2022-23;
- Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia al debitore.

Selvazzano Dentro, lì 5 ottobre 2023

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia al debitore a mezzo raccomandata a.r. presso l'indirizzo indicato in atti; vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo e l'Istanza di Liquidazione; verrà depositata prova della ricezione della perizia inviata al debitore.

