

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa MANUELA ELBURGO

Custode: avv. GIACOMO SCALABRIN

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 12/2020

- **promossa dalla:**

- **contro i sigg.:**

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITLIN
VIA GIOVANNI FABRIS N° 1 IN COMUNE DI PADOVA, QUARTIERE SAN
CAMILLO/NAZARETH.

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, GENNAIO 2021

1



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Manuela Elburgo, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

Mediante atto di compravendita in data _____, rep. n° _____ del notaio

_____ (PD), trascritto a Padova in data 11.01.2002 ai nn° 826/599, gli eseguiti sigg.

_____ e _____ hanno acquistato in ragione di 1/2 ciascuno dai sigg. I

(c.f. _____) e _____ (c.f. _____), la piena ed esclusiva

proprietà dei beni oggetto di pignoramento all'epoca così censiti: N.C.E.U. del Comune di Padova, sezione E, foglio 1, particella 633, subalterni 6-13 (v. all. 1).

Operazioni peritali.

In data 10.11.2020, previo accordo con gli eseguiti ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

Descrizione dei beni.

Trattasi di un appartamento e un garage facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito in via Giovanni Fabris n° 1 in Comune di Padova, quartiere San Camillo/Nazareth. Il fabbricato



denominato “Condominio Verci” sorge in una zona residenziale dotata di tutti i servizi, posta in prossimità dell’ospedale e a circa 2 km dal centro storico comunale.

Il fabbricato realizzato nell’anno 1968 è edificato su tre piani fuori terra e un seminterrato; al piano seminterrato vi sono sei autorimesse e un magazzino, mentre ai piani superiori vi sono sei unità residenziali (tre per piano). La struttura appare essere realizzata in muratura portante con elementi in c.a. e solai in laterocemento; il tetto è a quattro falde con manto di copertura in coppi; le lattonerie sono in lamiera preverniciata; le facciate sono intonacate e tinteggiate; i parapetti dei poggioli sono realizzati in metallo. L’edificio è privo di ascensore.

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale di 690 m²; la superficie scoperta è sostanzialmente destinata a percorsi pedonali e carrai pavimentati e aiuole (porzione dello scoperto è stata assegnata ad uso esclusivo ad altro condomino; v. paragrafo A.d). La proprietà sul lato strada è recintata con una muretta in cls. con sovrastante ringhiera metallica.

In generale si evidenzia che le parti comuni del fabbricato si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

L’unità residenziale di circa 120 m² lordi (h. m. 2,80) si trova al piano terzo dell’edificio, è esposta sui lati nord, est e sud, ed è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni e un ripostiglio; sui lati sud/est vi è un poggiolo d’angolo di circa 21 m².

Le pavimentazioni sono realizzate con listoncini di legno. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle di gres porcellanato e sono dotati di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando.

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera completi di avvolgibili in pvc e controfinestre (questi ultimi non presenti su tutte le forometrie).



L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano installata nel poggiole e da radiatori in acciaio nei vari locali.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ed idrotermosanitario. Il garage di circa 19 m² lordi (h. interna 2,16 m.) situato al piano seminterrato è dotato di portone basculante in lamiera, finestra sul lato sud e pavimentazione cls..

L'abitazione che appare essere stata internamente ristrutturata in epoca recente, nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

Gli immobili pignorati sono così catastalmente censiti (v. all. 3):

N.C.E.U. del Comune di Padova, foglio 131 (ex sezione E, foglio 1), particella 39 (ex 633):

- subalterno 6, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 126 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 120 m², rendita € 1.102,64;

- subalterno 13, categoria C/6, consistenza 19 m², superficie catastale totale 19 m², rendita € 86,35;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Padova, foglio 131, particella 39, ente urbano di are 06.90.

Gli immobili sono intestati ai sigg.:

- _____ i data _____, c.f. _____
- _____ c _____ c.f. _____

Confini appartamento: a nord-est-sud muri perimetrali, a ovest unità immobiliare similare e vano scale condominiale.



Confini garage: a nord unità immobiliare similare, a est e sud cortile condominiale, a ovest portico condominiale.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

Le unità immobiliari sono occupate dagli esecutati con i loro figli.

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

- 1) Gli esecutati al momento dell'acquisto dei beni hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni. Detto regime risulta immutato alla data del pignoramento.
- 2) Si riporta di seguito l'art. 2 dell'atto di provenienza (v. all. 1): *“La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto così come elencate dall'articolo 1117 c.c.. In particolare si precisa che sono comuni il portico, il vano già adibito a centrale termica nonché l'area coperta e scoperta individuata nel N.C.T., alla sezione E, foglio 1 con il mappale n. 286 di are 07.00. Si precisa inoltre che non costituisce parte comune il vano soffitta ricavato al sottotetto ed annessa terrazza al terzo piano lato ovest. La parte acquirente riconosce e ne prende atto che la porzione di area posta ad ovest, destinata ad accesso carraio, nonché la successiva porzione a nord/ovest delimitata da muretta e rete metallica, adibita a giardino, sono assegnate in uso esclusivo all'unità immobiliare posta al primo piano, lato ovest.”*

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.



Dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 28.02.2020 - Reg. Gen. n° 7.474 - Part. n° 4.896:

Atto di pignoramento in data 02.01.2020, rep. n° 717 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 131, particella 39, sub. 6-13;

a favore

il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

er il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 11.01.2002 - Reg. Gen. n° 827 - Part. n° 210:

Ipoteca derivante da concessione garanzia di mutuo in data 09.01.2002, rep. n° 25.514 del notaio

(capitale € 103.291,37; totale € 206.582,75; durata anni 20),

gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), sez. E, foglio 1, particella 633, sub. 6-13;

a favore della

a" con sede a

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

, c.f.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro

, c.f.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Iscrizione del 30.01.2008 - Reg. Gen. n° 4.441 - Part. n° 935:



Ipoteca legale derivante da atto in data 29.01.2008, rep. n° 101.506/77 di
(capitale € 40.450,02; totale € 80.900,04), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), sez. E, foglio 1, particella 633, sub. 6-13;

a favore di “ ” con sede a , c.f. per il diritto di proprietà per
la quota di 1/2;

contro , c.f. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Iscrizione del 27.07.2010 - Reg. Gen. n° 29.533 - Part. n° 6.906:

Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in data 05.07.2010, rep. n°
62.731 del notaio (capitale € 90.000,00; totale € 180.000,00; durata
anni 20), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), sez. E, foglio 1, particella 633, sub. 6-13;

a favore della “ ” con sede a , c.f. , per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro , c.f. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro c.f. per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Iscrizione del 29.05.2018 - Reg. Gen. n° 20.509 - Part. n° 3.530:

Ipoteca in data 28.05.2018, rep. n° 2.062/7.718 dell
(capitale € 100.585,78; totale € 201.171,56), gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO):

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 54, particella 702, sub. 13-19;

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 131, particella 39, sub. 6-13;

a favore della “ ” con sede a c.f.



-relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;

-relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro ' , c.f. ' ;

-relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;

-relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Padova e da quanto riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato condominiale nel quale sono inserite le unità immobiliari è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n° 1.329, prot. n° 99.442, rilasciata in data 14.03.1968. L'autorizzazione di abitabilità n° 570, prot. n° 64.741, è stata rilasciata in data 05.12.1968 (v. all. 4).

Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione (v. all. 5) sono state accertate le seguenti difformità:

- il garage ha una differente conformazione (da progetto doveva essere più profondo); lo stato di fatto coincide con la relativa planimetria catastale;
- la distribuzione interna dell'unità residenziale è stata modificata; lo stato di fatto coincide con la relativa planimetria catastale fatta eccezione per la chiusura della porta della cucina, il collegamento di quest'ultima con il soggiorno, la chiusura della porta del bagno nord e il collegamento dello stesso con la camera matrimoniale;
- il poggolo è più ampio (in progetto erano previsti due poggoli di minori dimensioni); nella planimetria catastale è stato rappresentato correttamente;



- differente conformazione delle forometrie delle finestre; nella planimetria catastale sono state rappresentate correttamente.

Non ho ritenuto di richiedere alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA'.

Gli immobili sono in piena proprietà degli esecutati.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

Per procedere alla regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate meglio indicate nel precedente paragrafo A.f (prospetti, divisioni interne dell'abitazione, garage), è da prevedersi la predisposizione di una SCIA in sanatoria con aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione. La spesa per detta incombenza, che dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, può essere quantificata in circa € 4.000,00.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Da quanto emerso dall'analisi della documentazione contabile predisposta dallo "Studio Associato Alma" di Padova che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Verci":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a 158,55;
- non vi sono debiti nei confronti del Condominio;
- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari ammonta a circa € 1.400,00.

A.J) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.



Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale" e in considerazione delle buone condizioni di manutenzione degli immobili, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 1.700,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m² 1.000,00 per il garage.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'appartamento viene conteggiato al 100% al lordo delle murature;
- il poggiolo viene conteggiato al 25%.

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [120 \text{ m}^2 + (21 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.700,00 \text{ €/m}^2 = 125,25 \text{ m}^2 \times 1.700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 212.925,00$$

$$V_{\text{garage}} = 19 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.000,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 231.925,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la regolarizzazione degli immobili è stata valutata una spesa di circa € 4.000,00 (v. paragrafo A.h);
- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- stato di possesso: gli immobili sono occupati dagli esecutati, pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente di deprezzamento del valore dei beni;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;



- spese condominiali insolute: non risultano esservi debiti nei confronti del Condominio;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = € 231.925,00 - € 4.000,00 = € 227.925,00;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del Lotto risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = € 227.925,00 \times (100\% - 15\%) = € 193.736,25 \text{ arrotondato ad } € 194.000,00 \text{ (Euro centonovantaquattromila/00)}$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (1968), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio (ad eccezione dei serramenti esterni) e l'impiantistica in genere, l'unità immobiliare in questione può essere annoverata nelle classi energetiche più basse F-G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

B) INVIO DELLA PERIZIA AGLI ESECUTATI, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 07.01.2021, ho inviato mediante raccomandata A/R copia della presente relazione agli esecutati sigg. _____ . Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC al legale del creditore procedente avv. _____ , all'intervenuta _____ e al custode avv. Giacomo Scalabrin.

Padova, 07 gennaio 2021

Il perito
dott. ing. M. Mazzei



