

TRIBUNALE DI PADOVA

PROC. ESECUTIVO N. 73/2022 G.E. ROSSI PAOLA

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI IN PADOVA VIA DELLE CERAMICHE 76
APPARTAMENTO E GARAGE

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, domiciliata in Monselice - PD, Via Cava delle More 8 , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

oooooooo

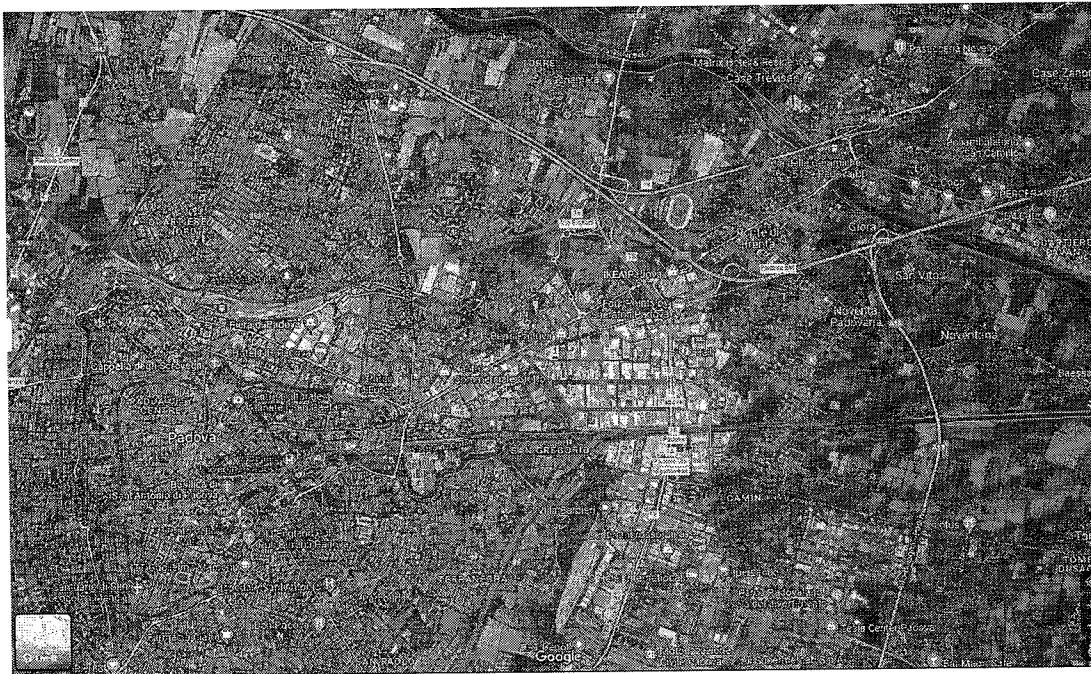
BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- foglio 60, particella 44, sub 14, Via delle Ceramiche 76, piano T, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, r.c. Euro 511,29 (appartamento);
- foglio 60, particella 44, sub 1, via delle Ceramiche n. 76, piano T, zona cens. 2 cat. C/6, cl. 5, mq 12, rc. Euro 39,66 (autorimessa).

Nota: l'atto di pignoramento in atti è incompleto (mancano alcune pagine) e manca l'indicazione del comune di appartenenza dei beni, riportato comunque nella nota di trascrizione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento al piano terra/rialzato con garage al piano seminterrato, siti in Comune di Padova, Via delle Ceramiche 76, loc. Ponte di Brenta, in zona residenziale, periferica a nord della città, a circa 10 Km dal centro.



L'ingresso carrabile e pedonale avviene dalla principale via Delle Ceramiche.

Le unità fanno parte di un complesso residenziale denominato condominio "San Marco", edificato su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

Si compongono di:

ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere. Al piano seminterrato, lato nord, è posto il garage .

La costruzione dell'intero fabbricato risale agli inizi degli anni '60 – abitabilità del 1965.

In particolare:

struttura portante verticale e orizzontale in c.a e laterizio, tetto in laterizio e manto in coppi, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne sono:

pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in parte in gres, in parte in legno, bagno rivestito in ceramica completo di accessori, serramenti in legno laccato con vetro semplice e avvolgibili, portoncino ingresso in legno, porte in legno tamburato.

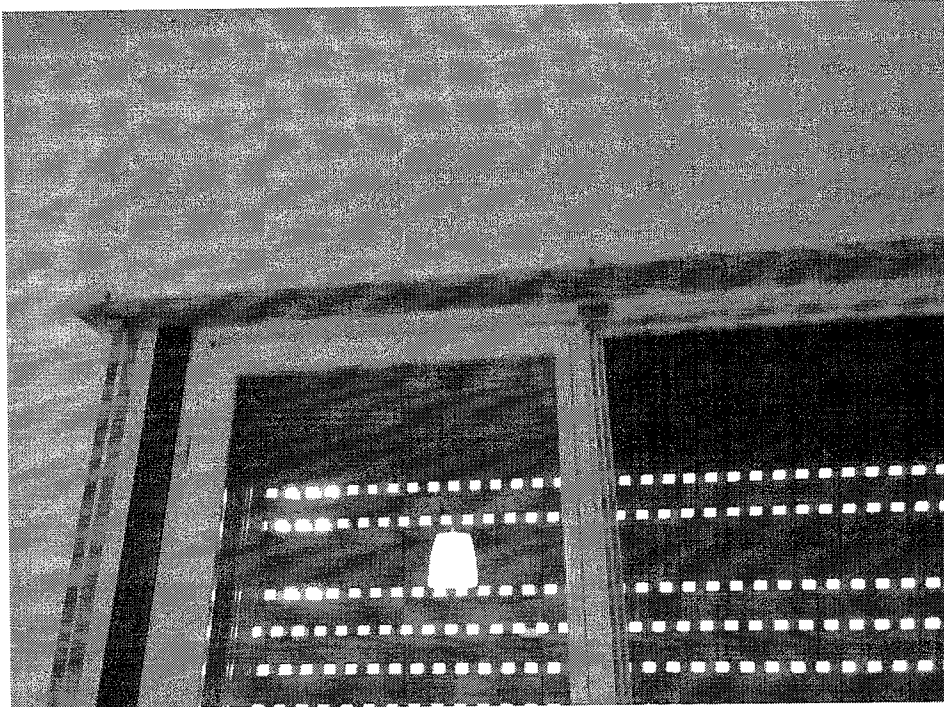
E' dotato dei seguenti impianti:

elettrico sottotraccia, parzialmente rinnovato, idrico sottotraccia centralizzato, riscaldamento a gas centralizzato, con elementi radianti in ferro dotati di termovalvole.

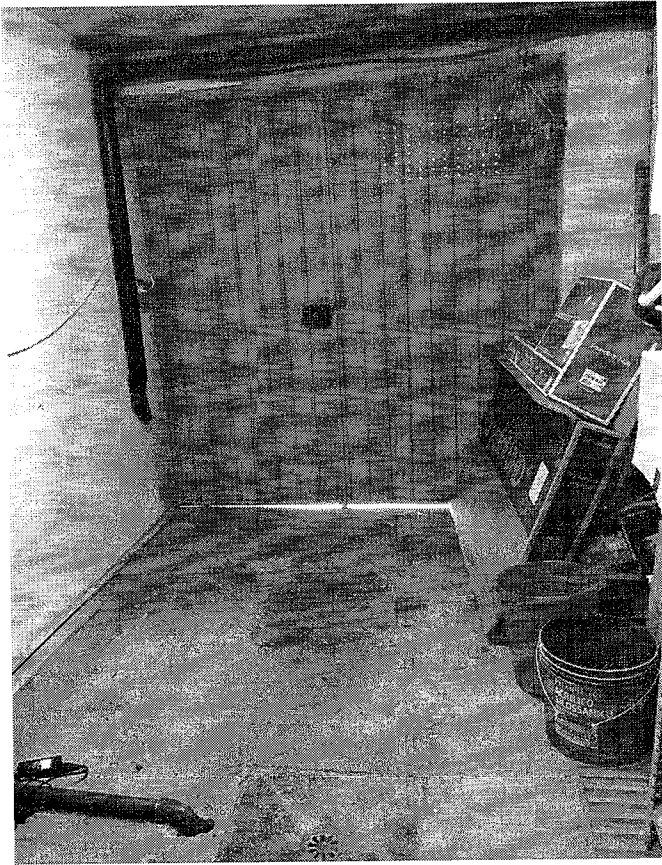
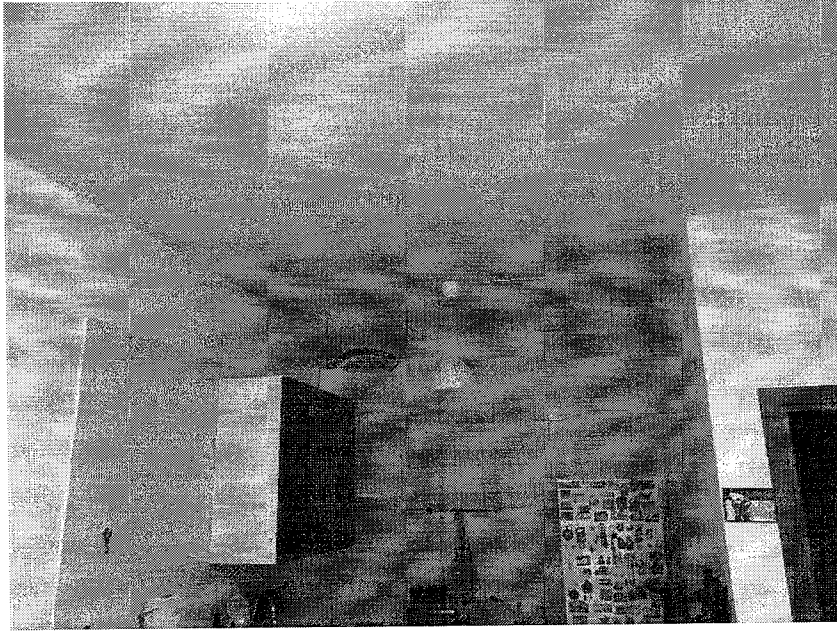
Il garage, di piccole dimensioni, è pavimentato in cemento e dotato di basculante in lamiera.

Il tutto sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione, considerata la vetustà, come risulta dalle foto seguenti:









Nell'istanza di vendita si chiede "che venga sottoposto a vendita il compendio immobiliare pignorato in danno dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], con atto notificato in data [REDACTED]"

I beni riportati nell'atto di pignoramento (in atti incompleto) e nella nota di trascrizione corrispondono allo stato di fatto e alle risultanze catastali.

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato da:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di contratto di locazione immobiliare a canone libero stipulato con gli esecutati, con decorrenza dal 01/05/2018 al 30/04/2022, automaticamente rinnovabile in assenza di disdetta.

In data 28/03/2022 prot. [REDACTED] risulta registrata all'Agenzia delle Entrate proroga del contratto predetto sino al 01/05/2026.

Canone concordato € 500/mese da ritenersi congruo.

Provenienza:

riportata nella certificazione notarile e nota acquisita dalla scrivente (doc. 3)

- atto di compravendita del 23/02/2010 rep. [redacted] notaio [redacted] di [redacted], trascritto il 03/03/2010 nr. [redacted] da potere di [redacted] (n. [redacted]) [redacted] (n. [redacted]) e [redacted] (n. [redacted]).

- successione in morte di [redacted] n. [redacted] il [redacted], reg. a Padova il 24/12/2001 rep. [redacted], trascritta il 23/01/2003 nr. [redacted] devoluta per legge. Accettazione di eredità trascritta il 11/12/2008 nr. [redacted].

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Il regime patrimoniale dei coniugi al momento dell'acquisto è "comunione legale".

Al momento del pignoramento il regime patrimoniale era di separazione, come da omologa del 21/09/2021 (doc. 6).

Non risultano ulteriori vincoli.

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a

favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e ispezione successiva (doc. 7):

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 03/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/02/2010 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED]

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 128.252,93 Totale € 256.505,86 Durata 30 anni.

Grava su Padova sezione Urbana D Foglio 1 Particella 551 Sub. 14 Particella 551 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 26/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/03/2022 Numero di repertorio [REDACTED] Emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Richiedente: [REDACTED]

[REDACTED],

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Padova Foglio 60 Particella 44 Sub. 14 Particella 44 Sub. 1

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune Padova, sulla base di quanto trasmesso con mail del 12/07/2022 risulta che i fabbricati sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi (doc. 4):

- in data 21 aprile 1964 è stata rilasciata licenza di costruzione 187/7561.
- in data 18/10/1965 è stata rilasciata autorizzazione per abitabilità.

Ciò detto, all'atto del sopralluogo, dal raffronto tra quanto autorizzato, con riferimento alla documentazione esibita dall'utc e lo stato di fatto, non sono emerse sostanziali difformità.

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Non risultano diritti di comproprietà sul bene oggetto della procedura ad eccezione delle parti comuni .

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non necessarie

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Con mail del 21/07/2022, (doc. 5) l'amministratore provvedeva ad inviare:

regolamento di condominio, copia ultimo consuntivo e preventivi approvati, copia ultimo verbale assemblea.

Informava inoltre che le spese medie dell'appartamento sono di circa € 1.500,00 annui comprensive di riscaldamento e acqua.

Sono state deliberate le spese di sostituzione dei contaltri per € 100 + iva per unità, e il cambio dei ripartitori della contabilizzazione riscaldamento pari a € 45 x 5 = € 225 + iva.

Il bilancio condominiale del San Marco va dal 01/05 al 30/04 di ogni anno. Il debito al 30/04/22 del sig. ██████████ compreso il suo conduttore è di € 3.168,17 di cui però € 1.610,80 relativi al saldo al 30/04/21. Recentemente hanno versato altri € 300,00 pertanto andranno a scalare sul debito più vecchio che si porta ad € 1310,80. Non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

Nell'assemblea del 9 dicembre 2015 sono stati assegnati dei posti auto esterni ad uso esclusivo. L'attuale amministratore non è in possesso dei verbali.

I. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Calcolo delle superfici:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Calcolo della superficie commerciale:

appartamento mq 82,00

garage mq 12,00:

Per la valutazione dell'immobile *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, della classe energetica presunta "G", consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudenziale di beni simili € 900,00/mq per l'appartamento ed € 400/mq per il garage.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni è così calcolato:

1/1 proprietà appartamento :

mq 82 x € 900,00 = **€ 73.800,00**

1/1 proprietà garage :

mq 12 x € 400,00 = **€ 4.800,00**

A detto valore vanno detratti:

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi :

€ 73.800,00 – 15 % = € 62.730,00

€ 4.800,00 – 15 % = € 4.080,00



TOTALE € 66.810,00 –

spese condominiali insolute € 3.000,00 circa

spese deliberate € 400,00 circa

LOTTO UNICO: VALORE COMPLESSIVO 63.500,00 arr.

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia ai creditori costituiti a mezzo mail pec e agli esecutati mediante email e raccomandata.

Si allegano le ricevute di invio della relazione.

Monelice, Padova, lì 09 agosto 2022.

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. visure catastali
2. estratto di mappa e planimetrie catastali
3. copia nota atto provenienza
4. documentazione edilizia
5. doc. condominiale
6. copia verbale omologa separazione
7. ispezione ipo al 09/08/22

