

TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 152/2023

G.E.: D.SSA PAOLA ROSSI

CREDITORE PROC.: BANCA DEL VENETO CENTRALE

ESECUTATA:

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto un unico lotto come di seguito specificato:

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terzo con due terrazzi e ripostiglio seminterrato,
sito a Padova in Via Martiri della libertà n. 4



LOTTO UNICO

“APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON DUE TERRAZZI E RIPOSTIGLIO SEMI INTERRATO”

INDICE

1) DESCRIZIONE.....	pag. 7
2) CONFINI.....	pag. 9
3) INTESTAZIONE.....	pag. 9
4) IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	pag. 9
5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO.....	pag. 10
6) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 10
7) STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 10
8) FORMALITA' PREGIUDIZ. CANCELLABILI.....	pag. 11
9) FORMALITA' PREGIUDIZ. NON CANCELLABILI.....	pag. 12
10) ALLEGATI.....	



1) DESCRIZIONE

1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento al piano terzo con piccolo ripostiglio seminterrato, che fa parte di un condominio, costituito da un totale di 53 unità abitative + altre a garage, commerciali e direzionali, ripartite su 7 piani fuori terra, sito a Padova, zona centrale, in Via Martiri della libertà n. 4 int. 4, la cui costruzione originaria è avvenuta nel 1958-1960.

1.2) IMMOBILE

L'appartamento, con altezza netta di m 3,00, ha esposizione a Nord e Ovest ed è composto da:

- ingresso di circa mq. 3,93;
- corridoio di circa mq. 6,07;
- cucina di circa mq 6,20;
- soggiorno di circa 13,66;
- vano ripostiglio di circa mq 8,25;
- camera di circa mq. 11,16;
- camera di circa mq. 11,43;
- bagno finestrato di circa mq. 3,52.
- anti di circa mq. 1,64.

L'accesso al condominio avviene da Via Martiri della libertà n.4 attraverso il portico coperto dal quale si accede al cortile interno e successivamente alla scala A (la prima a sx accanto alla guardiola).

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di circa mq. 65,86 corrispondente ad una superficie commerciale, assieme al ripostiglio seminterrato, di circa mq. 87,01, è in buono stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica di recente sostituzione e sono stati installati sistemi di regolazione puntuale e contabilizzazione calorie per il riparto millesimale.



L'acqua calda sanitaria ha invece impianto autonomo costituito da scaldacqua a gas (Vaillant) + boiler interno elettrico 1200w Ariston.

Sono stati eseguiti inoltre, di recente, lavori di bonifica dell'amianto nelle parti comuni dell'edificio.

1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra _____ e famiglia.

1.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato in prossimità di Piazza Insurrezione a Padova, in centro storico.

La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati con destinazione residenziale, con elevata presenza di attività commerciali e direzionali.

1.5) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Non è stato possibile acquisire alcun documento relativamente all'efficienza energetica dell'appartamento, che tuttavia si ipotizza essere indicativamente in classe F o G.

1.6) SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornita dall'amministratore non risultano spese condominiali insolute.

Le spese condominiali ordinarie annue per l'appartamento in oggetto per l'anno 2021/2022 sono state di € 1830 mentre per l'anno 2020/2021 sono state di € 2405 come da bilanci che si allegano.

L'amministrazione del condominio è gestita da:

MP AMMINISTRAZIONI S.R.L. – Via Tirana 1/A, 35138 Padova (PD)

E-mail: info@mpamministrazionipadova.it - Web: www.amministrazionipadova.it

Tel. +390497330056



2.1) CONFINI APPARTAMENTO

Ovest: Affaccio su Via Martiri della Libertà;

Nord: Altro appartamento dello stesso condominio

Ovest: Altra unità e vano scala comune

Sud: Altra unità

2.2) CONFINI DEL CONDOMINIO

Nord: Affaccio su Via San Fermo

Est: Affaccio su Via Risorgimento

Sud: Via Baiamonti

Ovest: Affaccio su Via Martiri della Libertà.

3) INTESTAZIONE IMMOBILI

3.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere a

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà a

per atto di compravendita del Notaio Fabrizio SASSO DEL VERME di
Cadoneghe del 26/01/2006 rep. 21168B, raccolta 2568, trascritto il 07/02/2006 al n.
6760/3858.

4) IDENTIFICATIVI CATASTALI

4.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FG 89, Particella 240, Sub 7, A/2 classe 4, vani 6, rendita € 1626,84

4.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE



Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che l'attuale accatastamento è regolare salvo il tamponamento di una porta interna tra soggiorno e ingresso, non di rilievo.

4.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto lo stesso immobile descritto ai punti precedenti.

5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 490/13504 del 28/07/1958 e successiva variante n. 1094/25493 del 07/12/1960 nonché relativa abitabilità n. 716/40655 del 16/05/1961 confermata dalla relativa scheda catastale nonché da successiva pratica di condono edilizio n. 7723/1986 che non ha interessato il subalterno in questione.

Il sottoscritto ha reperito l'abitabilità relativa al complesso residenziale riferita alle pratiche del 1958 e del 1960 nonché l'elaborato allegato al condono edilizio del 1986.

Il sottoscritto perito, dopo avere effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, rileva che lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare coincide con lo stato autorizzato dal Comune ad eccezione di un tamponamento di una porta interna tra ingresso e soggiorno.

7) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.



Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 2.400 a 3.400 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 3.400,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 3.400,00 €/mq – 15% = 2.890,00 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Piano seminterrato (garage/CT).....	circa mq. 8,00	X	0,50	=	mq. 4,00
Piano Terzo.....	circa mq. 81,56	X	1,00	=	mq. 81,56
Terrazza grande.....	circa mq. 13.36	X	0,30	=	mq. 1.01
Terrazza piccola	circa mq. 5.00	X	0,30	=	mq. 1,50
Superficie Commerciale Totale					mq. 88,07

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia: mq. 88,07 x €/mq 2890,00 = € 254.522,30 che si arrotondano ad € **254.500,00**

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: sezione F, Foglio 5, particella 261, sub 7**
4. TRASCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 3856 Registro Generale 6758 - Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 279 del 21/11/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - TRASFERIMENTO AI SENSI DEL DECRETO MINISTERIALE DEL 21.11.2002
 5. TRASCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 3858 Registro Generale 6760 - Pubblico ufficiale SASSO DEL VERME FABRIZIO Repertorio 21168/2568 del 26/01/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



6. ISCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 1395 Registro Generale 6761
Pubblico ufficiale SASSO DEL VERME FABRIZIO Repertorio 21169/2569 del
26/01/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

• **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 89, particella 240, sub 7:**

5. ISCRIZIONE del 02/11/2022 - Registro Particolare 8933 Registro Generale 44841 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6459 del 27/10/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 259 Registro Generale 1761 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1891 del 14/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 25/01/2023 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2472 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1891 del 14/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del 06/06/2023 - Registro Particolare 14582 Registro Generale 20552 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI PADOVA Repertorio 2356 del 08/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Non sono state rilevate altre formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

10) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici".

Si omette il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU *ex art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001* in quanto trattasi di lotto urbano e inferiore a mq. 5000.

