

# TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 08 - 2020

promossa da

**BARKLAYS BANK IRELAND PLC**

contro

## RELAZIONE PERITALE

*Udienza 13.12.2021*

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa M. Sabino*

*Custode Giudiziario: Dott. Poletto Enrico*

*Consulente Tecnico d'Ufficio: Mario Benetello architetto*



**INDICE**

Indice	Pagina 2
Relazione <b>A.</b>	Pagina 3
Punto <b>a.</b>	Pagina 4
Punto <b>b.</b>	Pagina 6
Punto <b>c.</b>	Pagina 7
Punto <b>d.</b>	Pagina 7
Punto <b>e.</b>	Pagina 7
Punto <b>f.</b>	Pagina 8
Punto <b>g.</b>	Pagina 9
Punto <b>h.</b>	Pagina 9
Punto <b>i.</b>	Pagina 9
Punto <b>l.</b>	Pagina 9
<b>B.</b>	Pagina 11
<b>C.</b>	Pagina 11
<b>D.</b>	Pagina 11



*Mario Benetello architetto*

Il sottoscritto Architetto Mario Benetello, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 777 e iscritto dalla data del 26.11.1990 all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1131, residente in Via Siracusa 67 B, con studio in Padova in Via Siracusa 67 B, libero professionista, in data 04.08.2020 alle ore 10.00 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento sulla formula di rito.

### **RELAZIONE**

**A** - Il sottoscritto, esaminati i documenti presenti in fascicolo, in particolare la relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Gigino Rollo, ha verificato che gli stessi comprendono le note di iscrizione e trascrizione che colpiscono i beni e le provenienze nell'arco del ventennio. Conferma pertanto, i risultati riportati negli stessi.

Il bene è pervenuto con atto di compravendita in data 16.07.2001 repertorio 308502 trascritto presso la CC.RR.II. di Padova in data 20.07.2001 ai nn. 30173 di R.G. e 20325 di R.P. a favore di

per la quota di  $\frac{1}{2}$  e

e contro

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 28.07.2021 alle ore 11.00 presso i luoghi oggetto della procedura, presente anche il custode Dott. Enrico Poletto, il fabbro per l'apertura e chiusura porte e l'esecutato Sig. . La



*Mario Benetello architetto*

visita è avvenuta regolarmente, il bene è libero. L'immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento n. 6644 di repertorio in data 13.01.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 6195 di R.G. e al n. 4068 di R.P. in data 19.02.2020 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE s.r.l. con sede in Milano c.f. 10559130967 (cessionaria dei crediti di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede principale a Dublino – Irlanda e sede secondaria a Milano Via della Moscova 18 p.i. e c.f. 10508010963) e contro

per la quota di  $\frac{1}{2}$  e

è così descritto: Comune di Padova N.C.E.U. sezione

A foglio 54 mappale 85 subalterno 17 e subalterno 25 Via Mancinelli 6 piano quarto e terra; su terreno (N.C.T.) foglio 54 mappale 85.

**a.** – L'abitazione si trova, come detto, a Padova in zona arcella in Via Mancinelli 6, raggiungibile da Via Vecellio e poi Via Durer; è un appartamento al quarto piano, dotato di garage al piano terra, di un condominio di 5 appartamenti per piano e garage al piano terra. Il condominio è dotato di un piccolo giardino sul retro, due accessi carrai da Via Mancinelli e da Via Sgambati, un ingresso principale su Via Mancinelli e un vano scale senza ascensore. L'intero condominio confina a nord-ovest con il giardino di pertinenza e oltre con il mappale 84, a nord-est con via Sgambati, a sud-ovest e a sud-est con via Mancinelli. L'appartamento al quarto piano è dotato di un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno.



*Mario Benetello architetto*

Al piano terra vi è il garage che è il secondo partendo dal lato sud-ovest del condominio e guardando l'intero fabbricato da Via Mancinelli.

L'accesso pedonale avviene da Via Mancinelli; l'abitazione è di vani catastali 5 (mq catastali 88, mq totali escluse aree scoperte 86), il garage mq 10 (12) catastali mentre la reale consistenza commerciale, considerando il poggiolo al 33% e il garage al 50% è di mq 95 circa.

L'epoca della costruzione è il 1964. La struttura è in solai portanti in latero-cemento; le murature portanti in laterizio intonacato. Le finiture interne sono di livello medio basse e adeguate all'epoca di costruzione non essendo state mai sostituite; i pavimenti sono in monocottura e ceramica e nelle camere da letto in listelli di legno; nel bagno vi è anche il rivestimento verticale sempre in monocottura. I serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne sono in noce parte in noce tanganica tamburate; gli impianti sia elettrico che termico-idraulico sono adeguati all'epoca di costruzione e comunque da revisionare e non funzionanti; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, esiste anche l'impianto di condizionamento con un motore posto nel poggiolo e uno split interno non funzionante. La finitura delle pareti interne è in pittura a tempera. Lo stato di conservazione è molto precario, bagno e cucina sono molto degradati, lo stato generale è di un appartamento trascurato e da ristrutturare integralmente oltre che da ripulire e igienizzare in profondità.

Il riscaldamento è tradizionale con caldaia a gas ed elementi radianti tradizionali in acciaio.



*Mario Benetello architetto*

Le caratteristiche tecnico-costruttive e l'epoca della costruzione fanno presupporre che il bilancio energetico della singola unità oggetto di valutazione sia buono, collocabile probabilmente in una classe energetica G.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo riscontrato presso il Comune di Padova:

L'intero condominio è stato edificato specularmente a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto in cui il piano 'tipo' risulta perfettamente 'simmetrico' a quello realizzato; in particolare l'appartamento in oggetto appare nel lato sud ed est mentre nello stato dei luoghi è posto a sud e ovest. All'interno dell'unità interessata non è stato realizzato l'antibagno presente anche nella planimetria catastale.

Ad una visura catastale aggiornata al 27.10.2020 presso l'Agenzia del Territorio di Padova risulta in dettaglio quanto di seguito riportato:

Comune di Padova N.C.E.U. sezione A foglio 54 mappale 85 subalterno 17 z.c. 2 categoria A/3 classe 2 vani 5 mq 88 (86) rendita € 464,81 Via Mancinelli 6 piano quarto e subalterno 25 z.c. 2 categoria C/6 classe 2 mq 10 (12) rendita € 24,27 Via Mancinelli 6 piano terra; su terreno (N.C.T.) foglio 54 mappale 85; intestazione:

**b.** - Il bene in oggetto è descritto negli atti della procedura come specificato nei capitoli che precedono; vi è corrispondenza degli elementi identificativi del bene, quale risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le



risultanze catastali e lo stato di fatto ad eccezione di quanto indicato al precedente punto **a.** e meglio approfondito al successivo punto **f.**

**c.** - Il bene è intestato come detto al precedente punto **a.**; non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali e non esistono contratti di locazione in essere registrati antecedenti alla data del pignoramento.

**d.** – Nessuna formalità, vincolo di diritto pubblico o oneri anche di natura condominiale, che implichi cause di prelazione, grava sul bene in oggetto. Non vi sono assegnazioni di aree e alloggi così come non esistono convenzioni pubbliche.

**e.** - Ad una visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sono state riscontrate le seguenti note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che colpiscono i beni oggetto della presente relazione di stima:

**Nota d'iscrizione:** ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario n. di repertorio 49048/13726 in data 17.11.2009 notaio Agostini Roberto di Padova, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 44559 di R.G. e al n. 10469 di R.P. in data 23.11.2009, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano Via della Moscova 18 p.i. e c.f. 10508010963 e contro

per la somma iscritta di € 172.500,00 di cui per capitale € 115.000,00 per la quota intera del bene.

**Nota di trascrizione:** atto di pignoramento n. 6644 di repertorio in data 13.01.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 6195



*Mario Benetello architetto*

di R.G. e al n. 4068 di R.P. in data 19.02.2020 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE s.r.l. con sede in Milano c.f. 10559130967 (cessionaria dei crediti di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede principale a Dublino – Irlanda e sede secondaria a Milano Via della Moscova 18 p.i. e c.f. 10508010963) e contro

Non esistono a carico dei beni pignorati altri tipi di formalità, vincoli o oneri ad eccezione di quelli citati nel precedente punto.

f. - In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Padova è emerso che l'intero condominio è stato edificato con permesso di costruire rilasciato in data 26.04.1963 prot. 44933 registro 1811; è stato rilasciato successivo certificato di abitabilità in data 09.07.1964 protocollo n. 26991, registro n. 296/64. L'abitazione è regolare ad eccezione di quanto già indicato al punto **a.** e cioè che l'intero condominio è stato edificato **specularmente a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto** in cui il piano 'tipo' risulta perfettamente 'simmetrico' a quello realizzato; in particolare l'appartamento in oggetto appare nel lato sud ed est mentre nello stato dei luoghi è posto a sud e ovest. Inoltre non è stato realizzato l'antibagno presente anche nella planimetria catastale.

Per regolarizzare l'unità oggetto della presente relazione di stima si dovrà procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria per le opere interne sopra dette, successiva rettifica della scheda catastale quindi procedura DOCFA presso l'UTE. Per tali procedure si valuta una sanzione minima di



euro 1.000,00 e le procedure amministrative anzidette per una spesa tecnica pari a euro 3.000,00. Il particolare caso per quanto riguarda l'intero condominio, che di fatto corrisponde ma è stato rappresentato 'simmetrico e speculare' a quello realizzato, lo scrivente propone un colloquio con l'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Padova per capire cosa può essere fatto in una circostanza simile; non è rara la situazione in cui edifici di questa epoca venivano rappresentati con un unico progetto e per più edifici contigui identici nelle dimensioni. In questi casi la concessione edilizia era unica per lo stesso 'edificio tipo' che poteva essere poi realizzato specularmente. Il totale di tali oneri è stimato nella misura di **euro 4.000,00 esclusi oneri accessori**. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

**g.** - Non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali con soggetti estranei per il bene oggetto della procedura.

**h.** - La regolarizzazione amministrativa e dei ripristini dei luoghi è quella segnalata al precedente punto **f.**.

**i.** - Interpellata l'amministrazione condominiale Immobiliare Fabris, questa ha fornito la seguente situazione in merito allo stato dei pagamenti delle rate condominiali e della rata annuale delle due ultime gestioni. Ad oggi resta un residuo da saldare di euro 210,71 relativo alla gestione 2020-2021. I bilanci per le gestioni 2020-2021 e 2021-2022 ammontano (per la proprietà ) rispettivamente di euro 1446,64 e euro 1400,15.

**l.** - Le considerazioni sin qui svolte tenuto conto delle particolari condizioni dell'immobile, della sua ubicazione e destinazione d'uso, inducono ad adottare come metodo di stima quello sintetico-comparativo.



*Mario Benetello architetto*

Sono stati consultati, a tale scopo, operatori immobiliari della zona dell'Arcella, atti comparabili per omogeneità di tipologia, posizione, vetustà e finiture, la banca delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Padova Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed estrapolate le valutazioni dalle pubblicazioni F.I.A.I.P. sulla piazza del Comune di Padova aggiornate al primo semestre del 2021. È stata inviata, come da indicazioni contenute nel giuramento, una mail **al portale astalegale.net** che ha fornito dati attendibili tramite tabella excell di fabbricati comparabili ovvero transazioni relative agli stessi, avvenute in zone limitrofe e tipologia simile, che hanno indicato valori analoghi da assumere a confronto. Non esiste per l'unità immobiliare in oggetto contratto di locazione alcuno opponibile al pignoramento, come già detto.

Alla luce della situazione generale di recessione, scarso sviluppo del settore edile e crisi generalizzata dell'economia si ritiene necessariamente di ridurre i prezzi di stima rispetto a quanto stabilito dai principali organi in materia di stima e valutazione di beni immobili. Lo scrivente ritiene di valutare **un unico lotto di vendita** corrispondente all'unità sopra riportata. Dedotto secondo le fonti citate un valore di 850 €/mq, applicando una riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 0.85, risulta:

- consistenza commerciale come sopra calcolata **mq circa 95,00** x € 850/mq x 0.85 = € 68.637,50; data la vetustà e lo stato di manutenzione molto precario si propone un abbattimento del 20% di tale valore. Pertanto € 68.637,50 x 0.80 = 54.910,00.



*Mario Benetello architetto*

- da tale valore si deduce l'onere di cui al punto f. € 3.000,00. Pertanto € 54.910,00 – € 4.000 = € 50.910,00 arrotondato per difetto a **€ 50.900,00**.

Totale massa stimata senza riduzioni pari a € 80.750,00.

Totale lotto unico pari a **€ 50.900,00 (euro cinquantamilanovecento/00)**.

Le valutazioni sono riferite ai criteri di stima prescelti e formulati secondo i metodi di stima dichiarati. Il valore s'intende per il bene da alienare sul libero mercato nella sua attuale condizione di stato ed essere, con ogni relativa accessione o pertinenza, servitù attiva e passiva, pesi e vincoli come sin qui descritti.

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, si evince che, in base al vigente strumento urbanistico generale (Piano degli Interventi), l'area sulla quale sorge il fabbricato è definita come Z.T.O. 4 – residenziale di completamento; gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 10 – 11 - 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.I.. Non vi sono possibilità di ampliamento.

**B.** - La presente relazione è depositata (in formato cartaceo in cancelleria delle esecuzioni immobiliari e inviata alla stessa via PEC in formato multimediale), una copia completa al custode giudiziario e una al debitore, se non costituiti, a mezzo raccomandata a.r. o PEC all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe.

**C.** Sulle eventuali osservazioni alla relazione comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, saranno forniti i chiarimenti necessari.



*Mario Benetello architetto*

**D.** Viene redatto per il singolo lotto di vendita su pagina separata, il prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo le indicazioni date nel quesito.

Si produrranno successivamente, non appena ottenuti gli avvisi, le copie delle ricevute di ritorno delle raccomandate che attestano la consegna della relazione completa, in cartaceo, al debitore e al creditore procedente.

Padova, li 01.09.2021

Mario Benetello architetto

