

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N.131/24

promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Custode: dott.ssa Lucia Callegaro

RELAZIONE

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

Architetto Giulia Beghin

*iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,*

*Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045*



TRIBUNALE DI PADOVA

III. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Giulia Beghin, premesso:

- che con decreto in data 2 maggio 2024 la S.Vs. III.ma nominava esperto la sottoscritta architetto per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione N.131/24;
- che la sottoscritta depositava il giuramento telematico il 4 maggio 2024;
- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..

Prima di esaminare i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 cpc si fa presente che il compendio pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1) Appartamento con garage a Padova, via Montà

[Redacted]

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarie sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

1) Appartamento con garage a Padova, via Montà

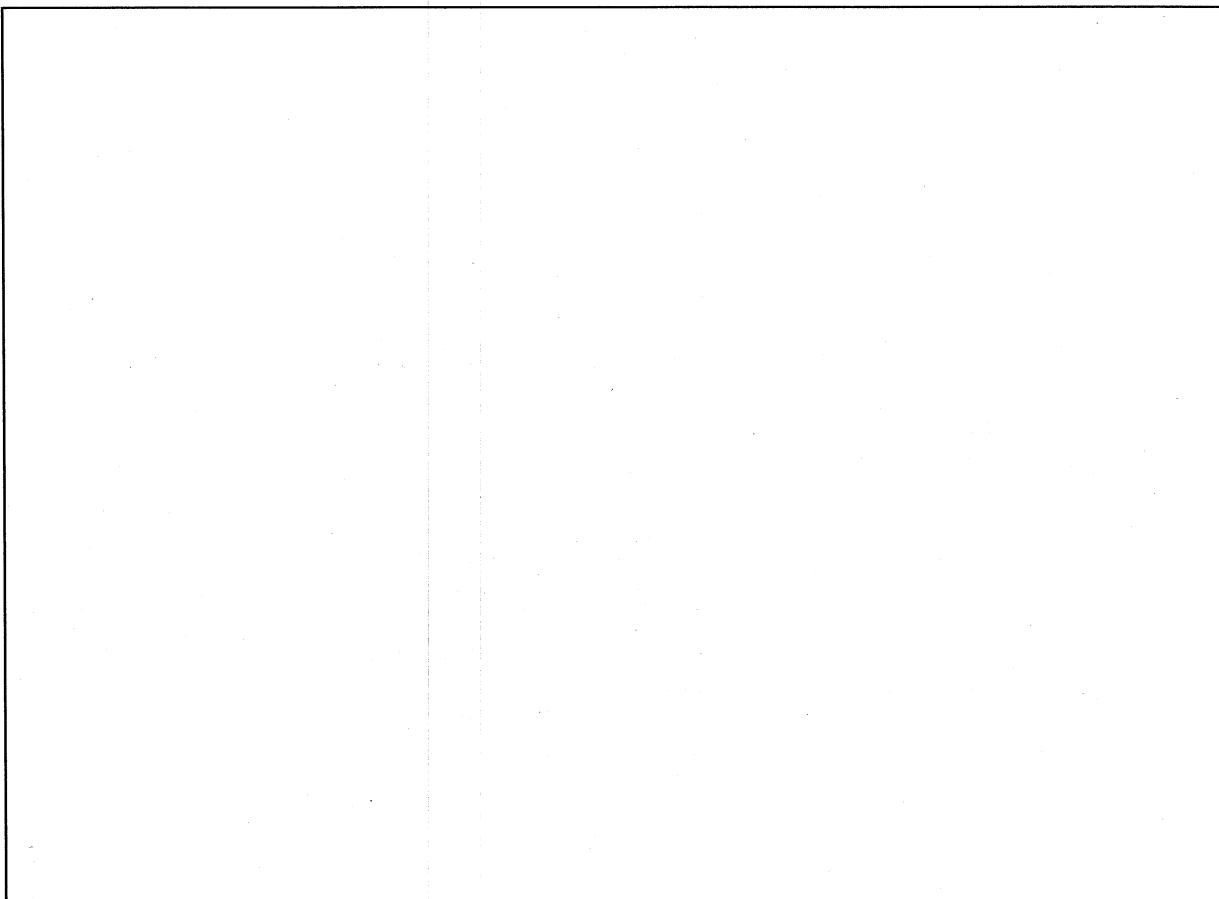
- a) Atto di compravendita del 10/10/2003, notaio Doria Roberto, rep. 356.250, trascritto il 23/10/2023 al n.21850 (**doc.1a**);
- b) Atto di compravendita del 5/8/2005, notaio Leotta Maria, rep. 78.408, trascritto il 9/8/2005 al n.21850 (**doc.1b**).

Con l'atto di compravendita del 10/10/2003, (**doc.1a**)

vendeva alla la piena proprietà dell'appartamento con garage, oggetto di pignoramento.

Con l'atto di compravendita del 15/8/2005, (**doc.1b**)

vendeva la piena ed esclusiva proprietà del predetto appartamento a
 odierno esecutato.



--	--

QUESITO 2

Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo

nell'appartamento di Padova, in data 29/5/2024.



QUESITO 3a**Identificazione e descrizione dei beni, dati catastali e confini****Appartamento con garage a Padova, via Montà**

L'immobile consiste in un appartamento al piano quinto di un fabbricato condominiale denominato "Abete" il quale a sua volta appartiene al complesso immobiliare edificato negli anni 2000 denominato "Parco Montà" costituito da più fabbricati. L'appartamento in oggetto ha orientamento verso nord-est ed è composto da: soggiorno-pranzo con poggiolo, una camera da letto, disimpegno e bagno. La superficie netta dell'appartamento è di 46 mq più poggiolo di 10 mq. L'appartamento allo stato attuale è arredato. Le finiture sono le seguenti: pavimento in parquet per soggiorno e camera da letto, pavimento e pareti in piastrelle per il bagno e pavimento in piastrelle per il poggiolo. I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili e le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è di tipo autonomo, è presente una caldaia murale marca Baxi collocata all'esterno nel poggiolo. E' inoltre presente uno split per l'aria condizionata.

Al piano interrato è presente un locale garage di 16 mq dotato di portone in lamiera manuale, raggiungibile tramite rampa carraia comune in cemento.

Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione.

Catasto:

- Appartamento. Catasto Fabbricati del Comune di Padova, foglio 36, mappale 1609, **sub 29**, categoria A/2, classe 3, zona cens. 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 55 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita euro 472,56 indirizzo via Montà n. 110/C, interno 20 Piano 5.



- Garage. Catasto Fabbricati del Comune di Padova, foglio 36, mappale 1609, sub 95, categoria C/6, classe 5, zona cens. 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 52,89, indirizzo via Montà n. 110/D, Piano S1.

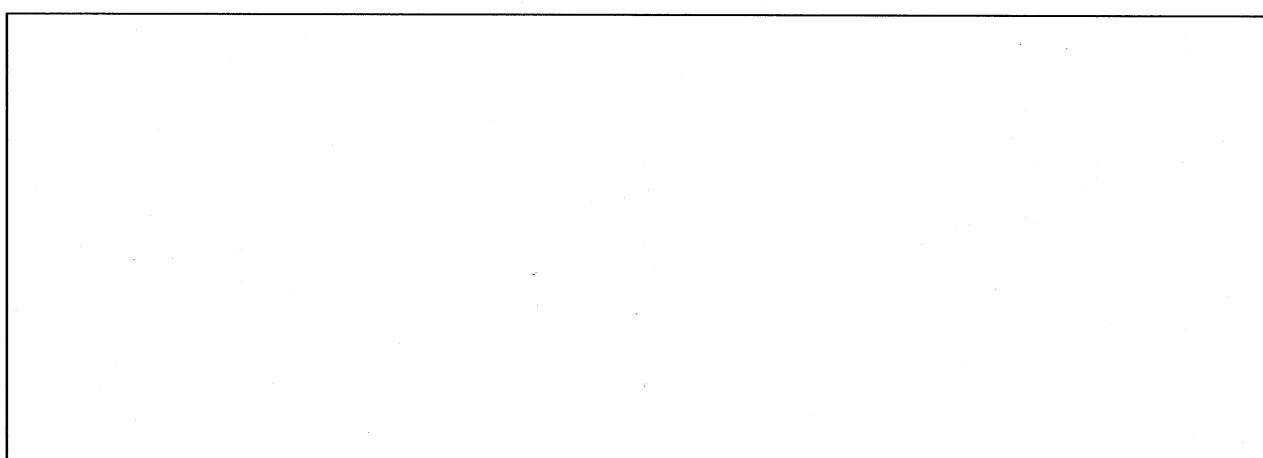
Variazioni catastali: Il sub 29, mappale 1609, foglio 36 deriva dal precedente sub 29, mappale 985, foglio 8, sezione urbana B in seguito alla soppressione della particella ceu sez b fgl 8 pla 985 sub 29 per allineamento mappe – classamento e rendita.

Il sub 95, mappale 1609, foglio 36 deriva dal precedente sub 95, mappale 985, foglio 8, sezione urbana B in seguito alla soppressione della particella ceu sez b fgl 8 pla 985 sub 29 per allineamento mappe – classamento e rendita.

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Padova, foglio 36, mappale 1609, superficie 3.063 mq, qualità ente urbano.

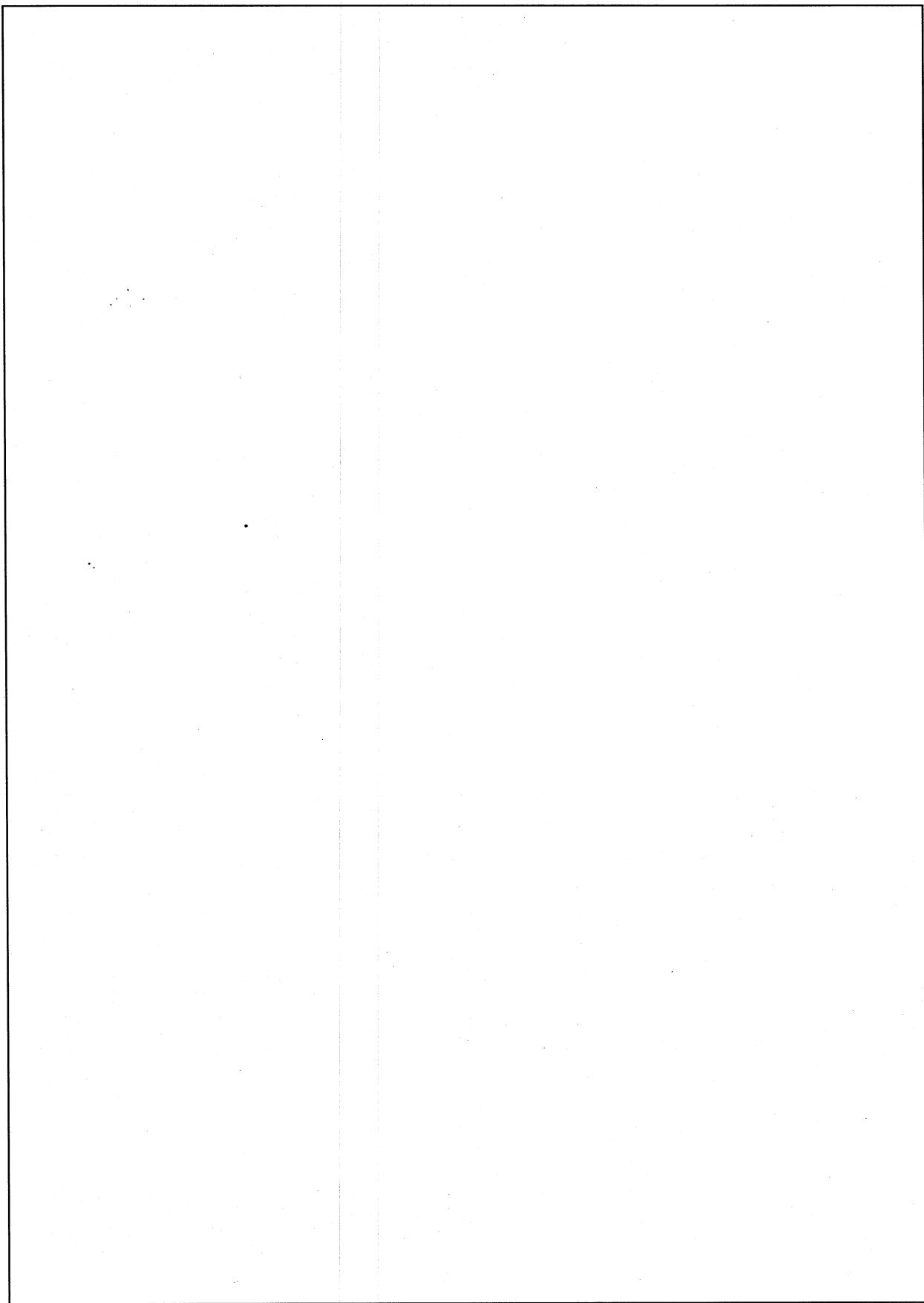
Confini: Il sub 29 *appartamento* confina a nord e est con scoperto, a sud con il sub 28 a ovest con vano scala e disimpegno comune.

Il sub 95 *garage* confina a nord con terrapieno, sud con corsia carraia comune, a est con sub 96 e a ovest con sub 94.



Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin

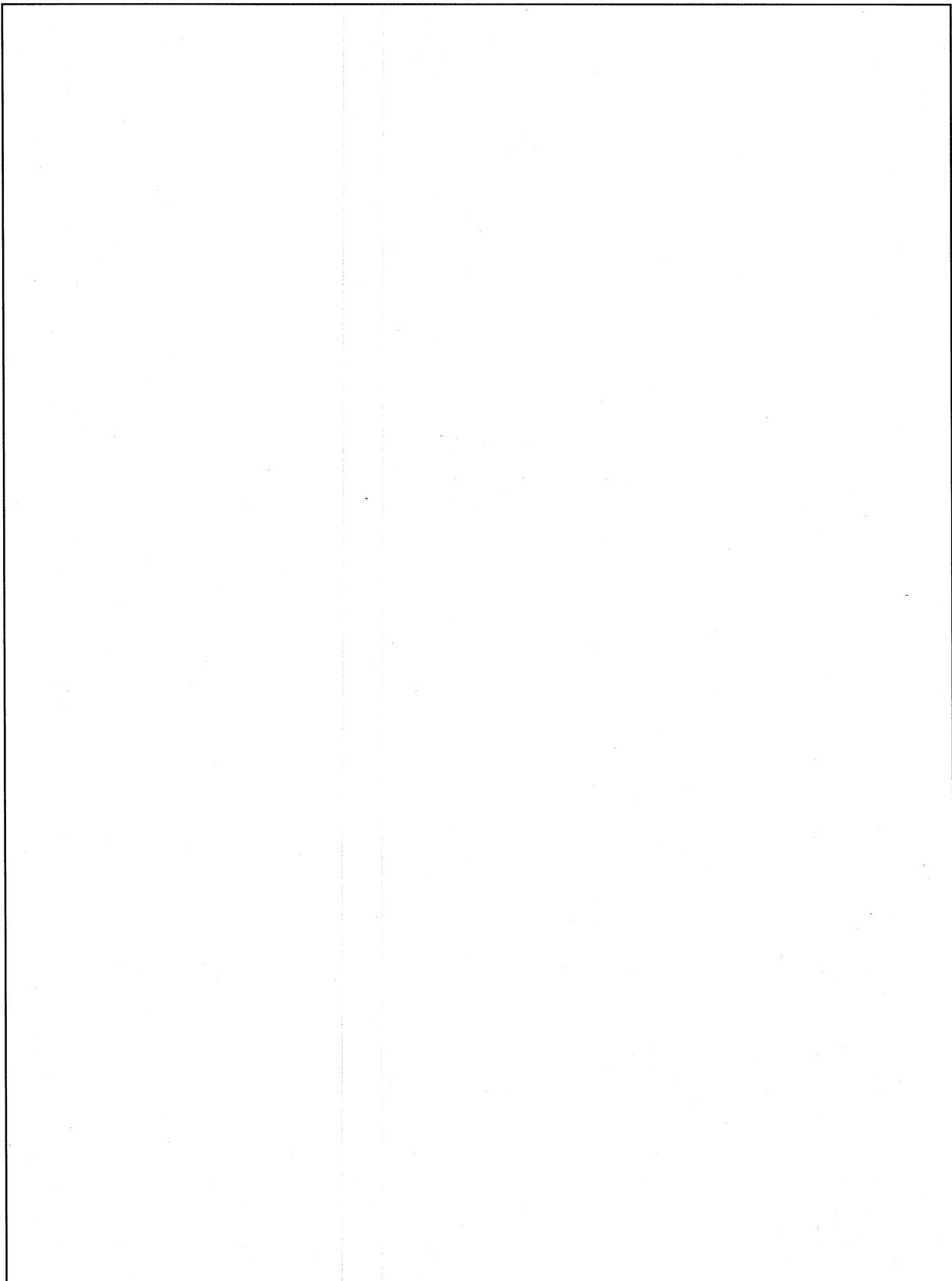


Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin

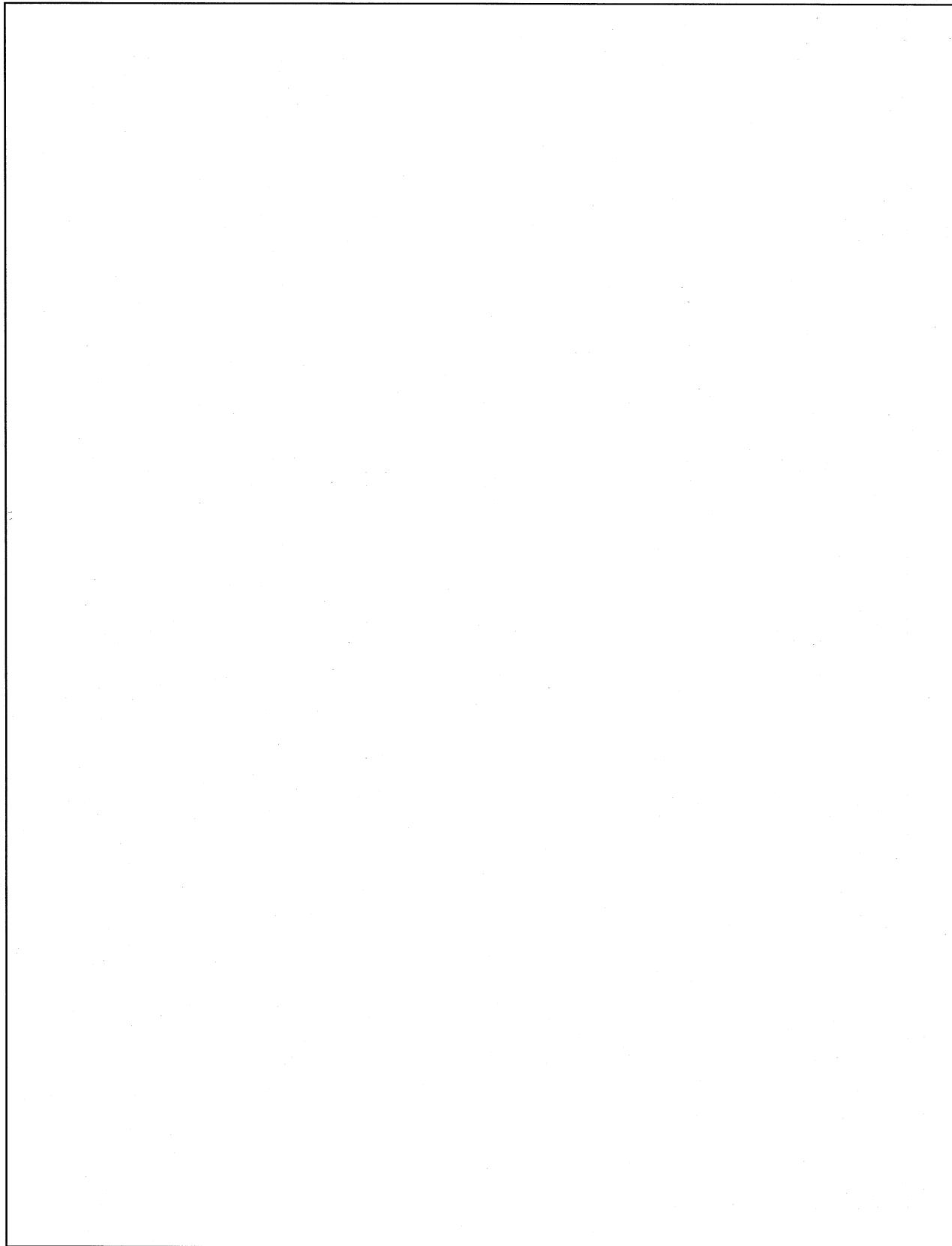
8
N.131/24





Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin

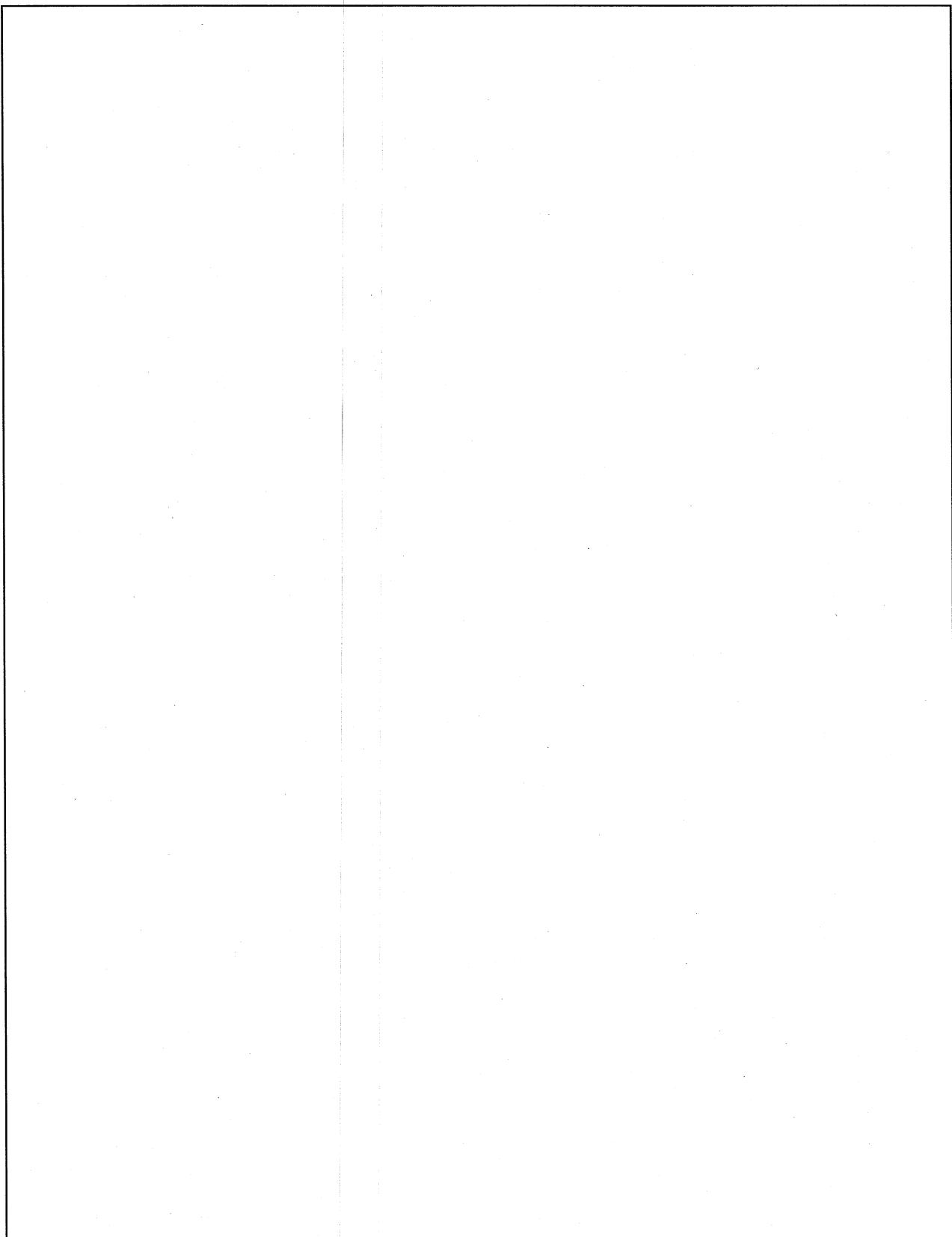


10
N.131/24



Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin

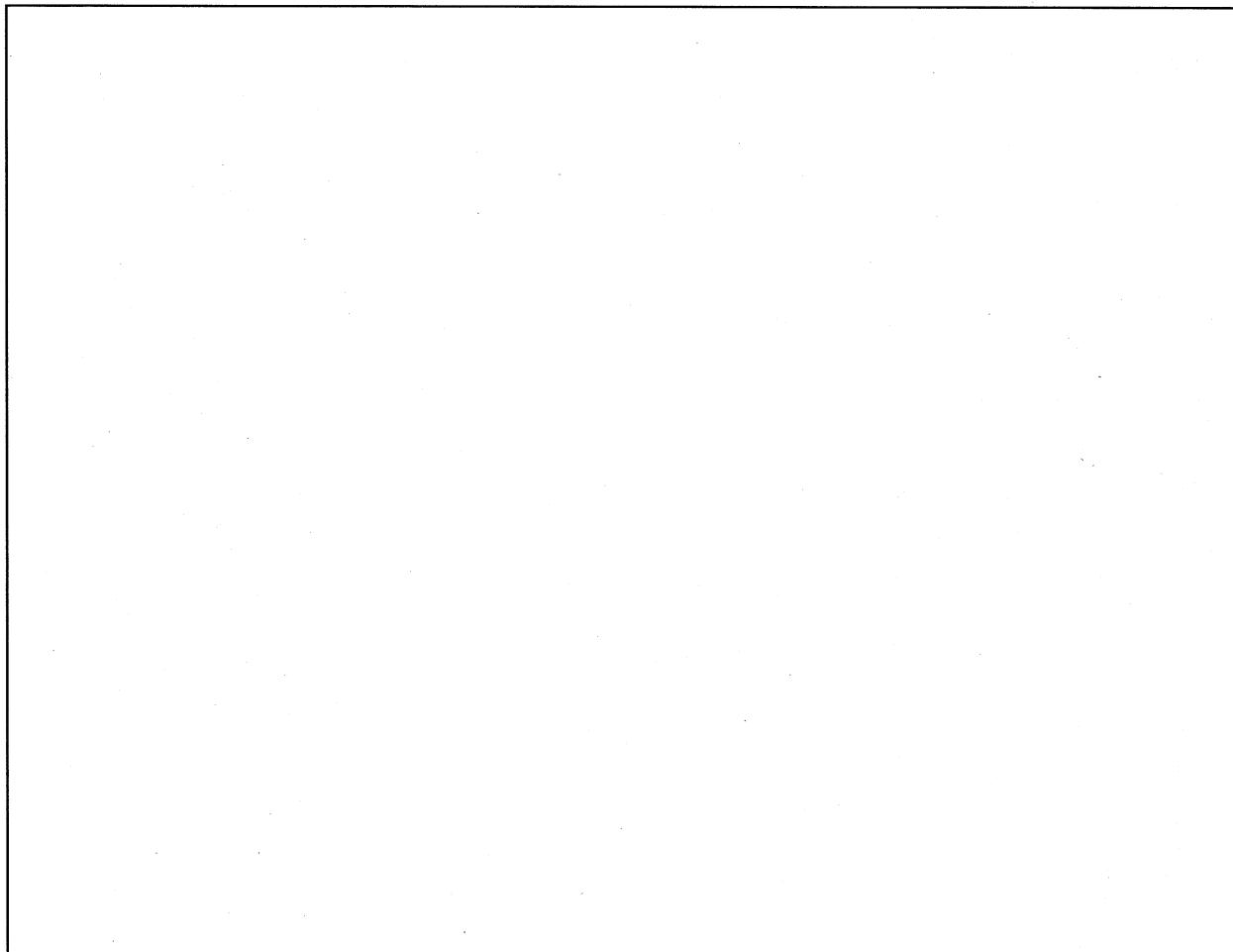


II
N.131/24



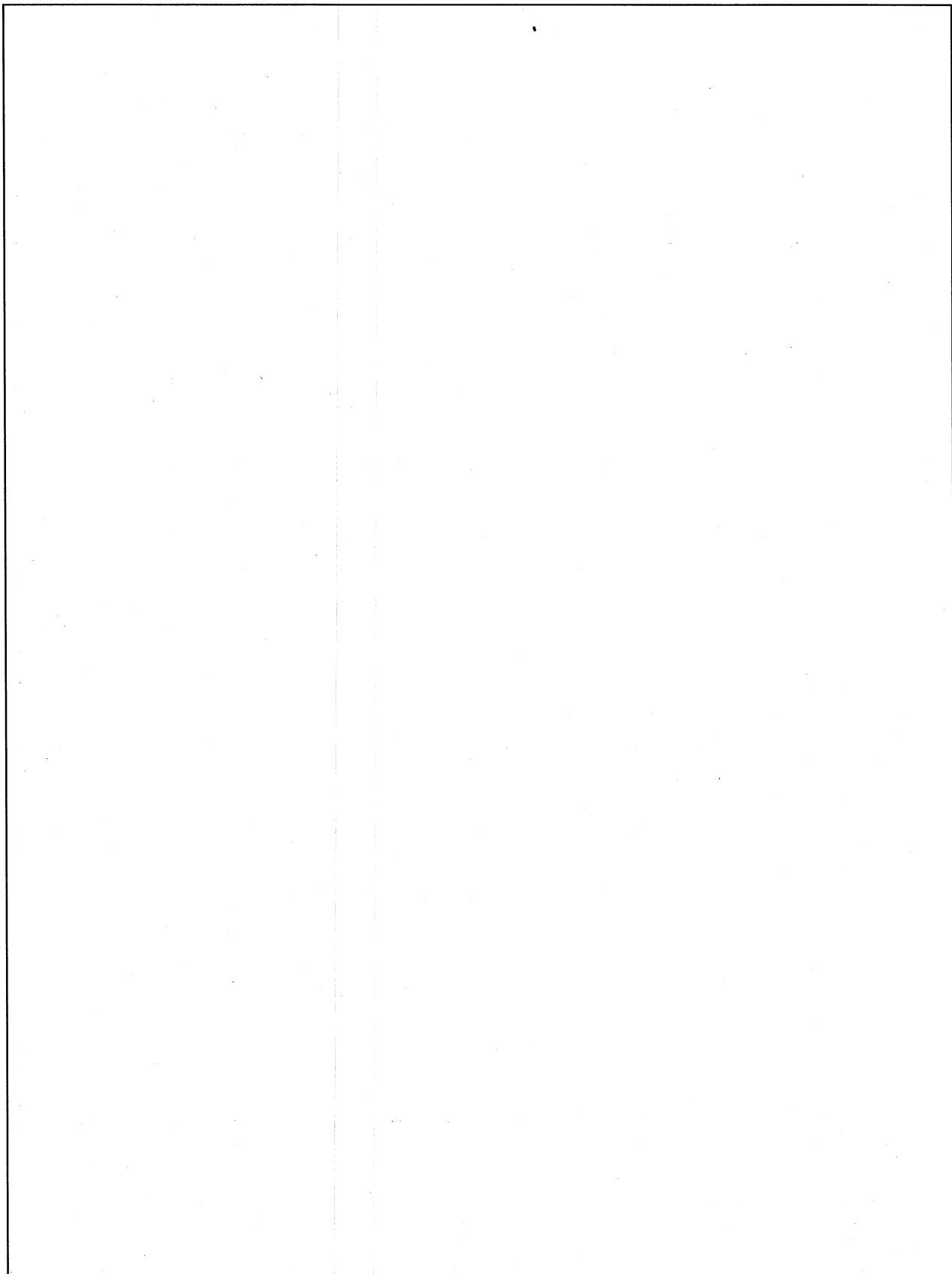
Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin



12
N.131/24





13
N.131/24



QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato



no 4

ce la

non



QUESITO 3c

Stato di possesso del bene e occupazione - formazione lotti

1) Appartamento con garage a Padova, via Montà

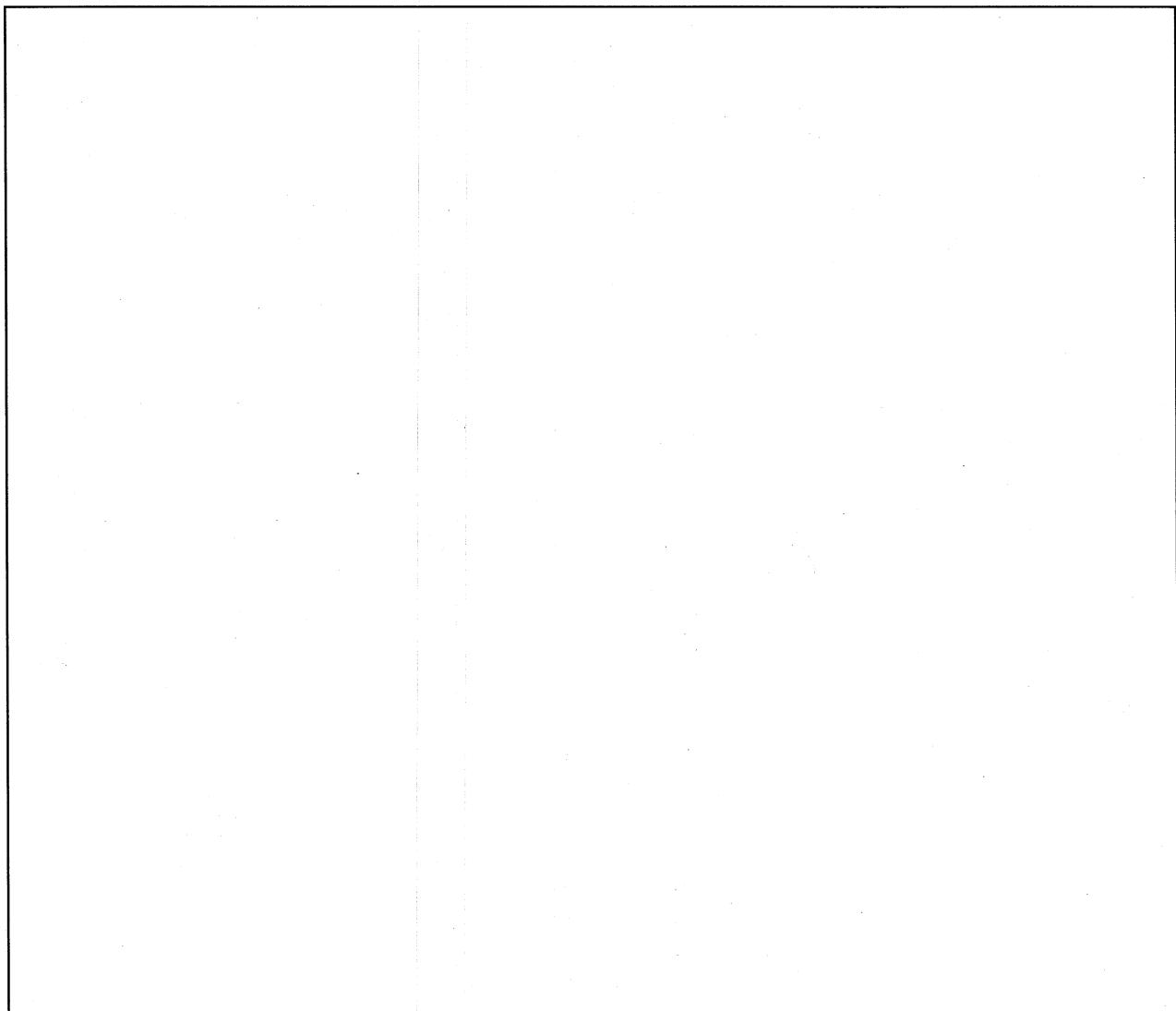
Possesso: L'immobile è intestato a [redacted] odierno esecutato, per l'intero.

Occupazione: L'immobile è occupato dalla signora [redacted] in forza di contratto di locazione n.2155 Serie 3 registrato il 11/02/2010 presso l'ufficio territoriale di Padova 1 (**doc.7**).

Il contratto di locazione è stipulato per la durata di tre anni dal 1/2/2010 al 31/1/2013 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro di €. 6.600,00 e si ritiene congruo.

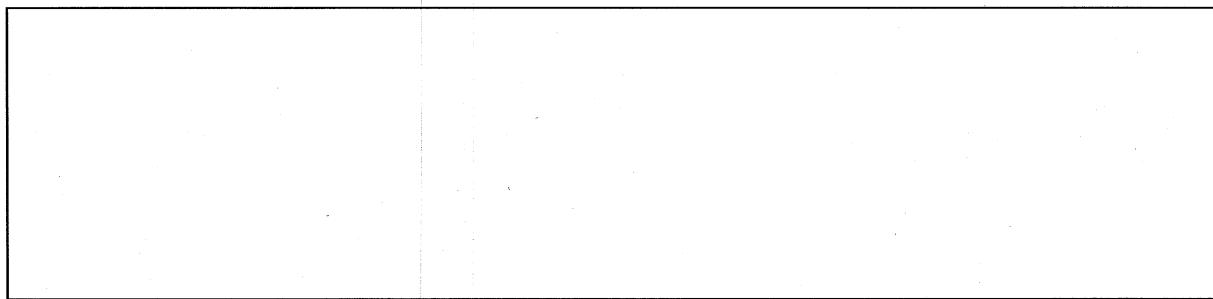
[Large rectangular redacted area]



Formazione lotti:

Le unità immobiliari pignorate compongono i due seguenti lotti:

- **LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà**



QUESITO 3d

**Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura
condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Regime patrimoniale:

A pagina 10) dell'atto di compravendita del 20/1/2000 (**doc.1c**)

dichiara di essere celibe. Inoltre, nel certificato anagrafico di stato civile
(doc.8c) risulta di stato libero.

Vincoli di natura condominiale:

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

A pagina 6 dell'atto del 5/8/2005 (**doc.1b**) si riportano le seguenti servitù:

- "servitù apparente di elettrodotto a favore delle ferrovie dello stato;
- servitù di elettrodotto e di passaggio a favore dell'Enel distribuzione s.p.a. di cui all'atto trascritto presso l'agenzia del territorio in data 16/6/2000 ai nn. 23799/14802;
- servitù di pubblico transito sull'area urbana adibita a piazza con fontana, con i relativi obblighi di manutenzione a carico dell'intero complesso edilizio, costituita con atto trascritto presso la suddetta Agenzia del Territorio in data 5/8/1999 ai nn. 26630/18020;
- servitù di uso pubblico sull'area estesa circa metri quadrati 1232 adibita a parcheggio costituente porzione della particella n. 985/2 della Sez. B fg 8 Catasto Fabbricati, sul marciapiede esteso circa mq 171 e sul portico esteso circa mq 215..."

Inoltre, la corsia di manovra sarà destinata al servizio di tutti i garages dell'intero

complesso edilizio finché sussisterà l'obbligo di procedere in senso circolare per l'accesso ed il recesso ai e dai garages stessi e che, conseguentemente, risultano costituite le relative servitù a favore ed a carico di tutti i garages di compendio del complesso immobiliare.

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipocatastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.9**), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria del 9/8/2005 n.40296/11078 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 5/8/2005 n. di repertorio 78409/10311 a favore di [REDACTED] – LOTTO 1
- Ipoteca giudiziale del 22/12/2011 n.47029/9622 derivante da decreto ingiuntivo in data 29/10/2010 n. di repertorio 2474/2010 a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] - LOTTO 1 e LOTTO 2.
- Ipoteca in rinnovazione del 17/01/2020 n. 1768/210 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/01/2000 n. di repertorio 58519 in favore di [REDACTED] – LOTTO 2.
- Ipoteca in rinnovazione del 8/11/2021 n.47573/8410 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/11/2001 n. di

repertorio 64123 in favore d [REDACTED] - LOTTO 2.

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelativo del 9/08/2016 n.28560/18448 derivante da decreto di sequestro conservativo in data 6/07/2016 rep. n. 420/2016 a favore di [REDACTED] - LOTTO 1 e LOTTO 2.

- Pignoramento immobiliare del 16/04/2024 n. 13864/9855 pubblico ufficiale Utep Tribunale di Padova in data 8/4/2024 rep. 1489 a favore di [REDACTED] - LOTTO 1 e LOTTO 2.

QUESITO 3f

Regolarità edilizia ed urbanistica

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

Nei confronti del fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato il Comune di Padova ha rilasciato (**doc.6a**):

- concessione edilizia in data 30/12/1999 n.3402/99 per costruzione;
- concessione edilizia in data 19/12/2002 n.3402/99/1 per variante in corso d'opera alla suddetta concessione;
- concessione edilizia in data 4/2/2003 (pratica n.7166/2002) per proroga alle suddette concessioni.

Inoltre, è stata presentata:

- denuncia di inizio attività edilizia in data 28/2/2003 per variante alla suddetta concessione n. 3402/99/1 del 19/12/2002;
- domanda in data 16/5/2003 per il rilascio del certificato di abitabilità.

Con riferimento alla richiesta di abitabilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile, si attesta la corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dello stesso.

QUESITO 3g

Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

Non sussistono diritti reali con soggetti estranei.



QUESITO 3i

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

Il bilancio consuntivo individuale dell'esercizio 1/1/23 – 31/12/23 evidenzia un residuo dovuto dal condono [] di €, 241,17. Il bilancio preventivo individuale per il periodo 1/1/24 – 31/12/24 evidenzia invece un debito di €. 162,50, con un saldo complessivo quindi di $(241,17 + 162,50) = €. 403,67$ (doc.8).

QUESITO 3i

**Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c.
e determinazione del valore di mercato dell'immobile**

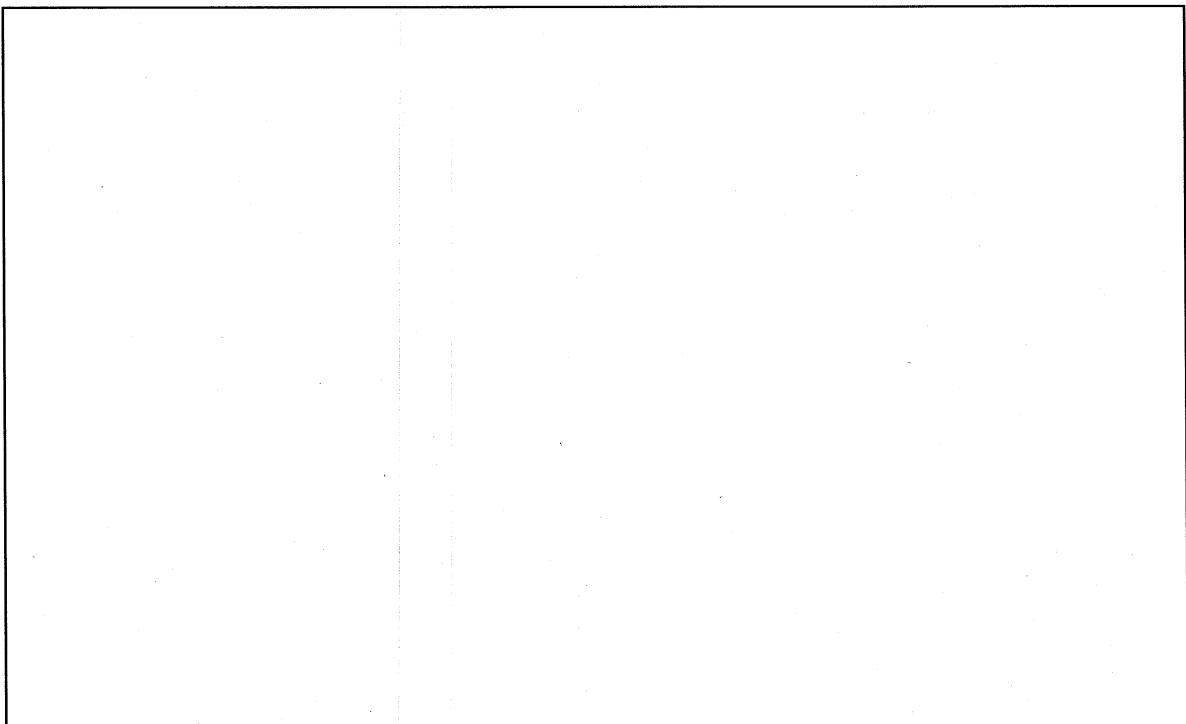
Calcolo della superficie degli immobili:

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo il manuale OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superficie ponderate" dei locali principali ed accessori. Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne. Le superfici sono riportate di seguito:

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

Locale	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Soggiorno	22,36	100%	22,36

Disimpegno	2,30	100%	2,30
Camera	15,35	100%	15,35
Bagno	5,49	100%	5,49
Poggiolo	10,22	30%	3,00
Totale appartamento con incidenza murature interne/esterne/comuni			55,00
Garage	16,00	50%	8,00
Tot sup. ponderata appartamento + garage lotto 1			63,00



Calcolo del valore dell'immobile:

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare all'immobile, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* (come indicato nel verbale di giuramento) relative ai valori di immobili della



stessa zona, già oggetto di stima e di aggiudicazione. Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi assegnati ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.

Inoltre, in particolare per il lotto 1 è stato assunto come valore di riferimento il prezzo assegnato dalla compravendita online di un appartamento appartenente allo stesso condominio di quello pignorato.

LOTTO 1: Appartamento con garage a Padova, via Montà

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al lotto 1) è 1.500,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

$$63 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ € /mq} = \text{€. } 94.500,00$$

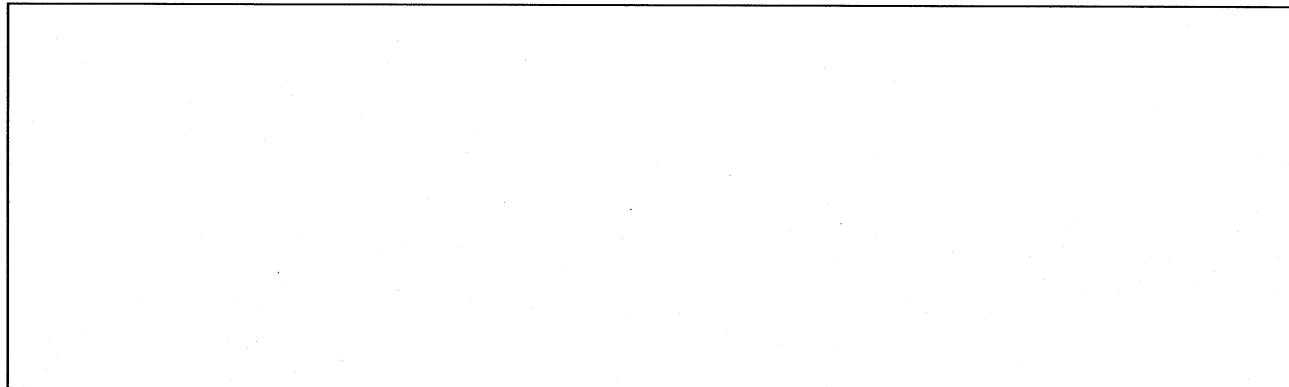
Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè €. 14.175,00:

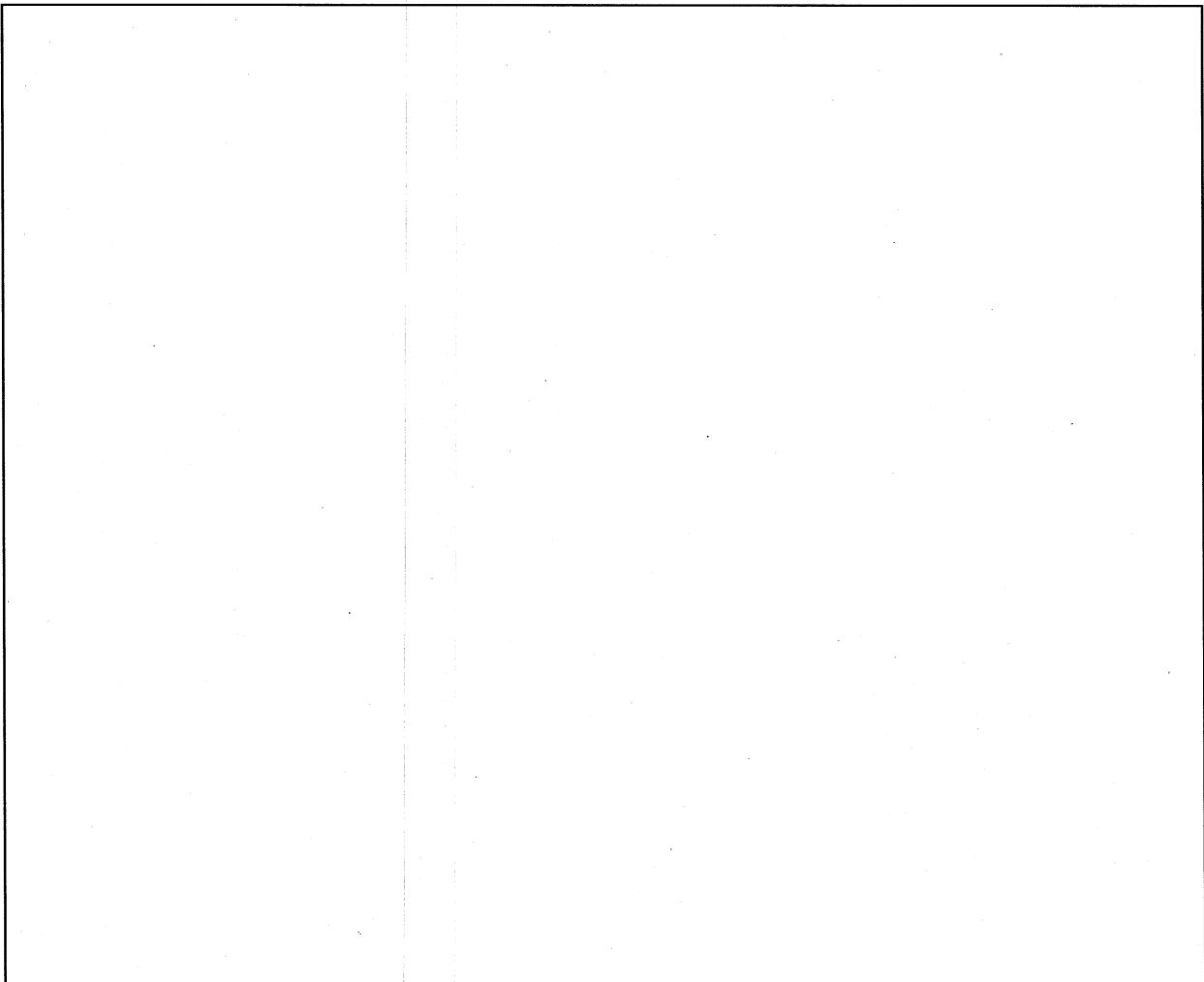
$$\text{€. } 94.500,00 - \text{€. } 14.175,00 = \text{€. } 80.325,00$$

Infine, vengono decurate le spese condominiali pari a €. 403,67

$$\text{€. } 80.325,00 - \text{€. } 403,67 = \text{€. } 79.921,33$$

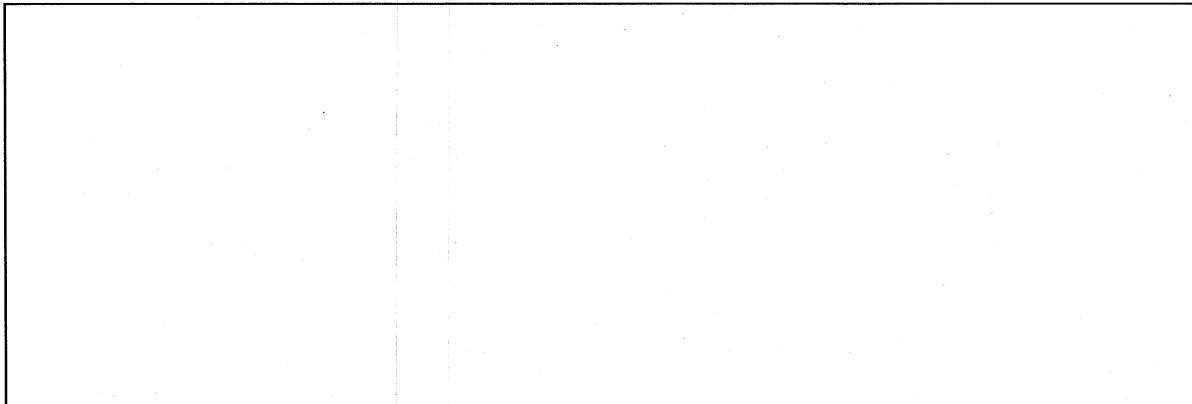
che si arrotonda a **€. 79.000,00** (euro settantanovemila/00).

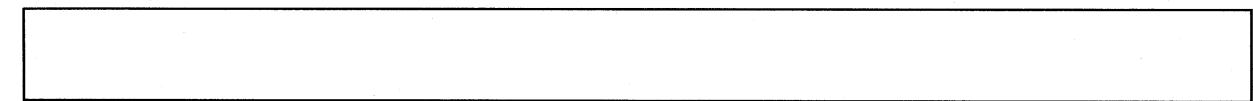




Valutazione energetica e certificato di destinazione urbanistica

Gli attestati di prestazione energetica non sono disponibili.





Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,
Padova, 7 agosto 2024

L'esperto
arch. Beghin Giulia

Documenti:

LOTTO 1) – 2):

1a), 1b), 1c), 1d), 1e) Titoli di provenienza

LOTTO 1):

2a) Visure catastali

3a) Planimetrie catastali

4a) Estratto di mappa

5a) Documentazione fotografica

6a) Atti edilizi

7) Contratto di locazione

8) Bilancio Amministrazione condominio

Documenti parte 2:

LOTTO 2):

2b) Visure catastali

3b) Planimetrie catastali

4b) Estratto di mappa

5b) Documentazione fotografica

6b) Atti edilizi

7b) Certificato di destinazione urbanistica

8b) Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia – certificato anagrafico di stato civile

9) Ispezione ipotecaria

10) Raccomandata e pec

Ist. n. 2 dep. 18/08/2024

arch. Giulia Beghin

27
N.131/24

