

TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 326/2022

Giudice M. Elburgo

PURPLE SPV Srl

contro



STUDIO TECNICO CASTIELLO ING. SILVIA
Via Bernardi, 1, Fabbricato B, 35030 Rubano (PD)
Telefono M. 3493509124 – F. 0498716514
email silvia.castiello@alice.it



TRIBUNALE DI PADOVA

E.I. n. 326/2022

Giudice M. Elburgo

PURPLE SPV Srl

contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 2
1.1. Individuazione del lotto ed eventuali osservazioni	pag. 4
<u>2.0. Descrizione generale del Lotto Unico</u>	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione, Qualità, Composizione, Descrizione catastale,	pag. 4
Confini, Provenienza, Occupazione	pag. 5
Descrizione e composizione	pag. 6
Valutazione Lotto e Garanzia per vizi,	pag. 10-11
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 11
Spese condominiali, Regolarità edilizia	pag. 12
<u>3.0 Conclusioni</u>	<u>pag. 13</u>
Elenco allegati	pag. 14

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 23.01.2023, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. Elburgo, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 21/09/2022 rep. n. 5245, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 42791/28886 in data 19/10/2022, promosso da **PURPLE SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) in via Alfieri n 1, cod. fisc.



04846340265, contro la signora [REDACTED],

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: “gli immobili di proprietà della stessa con le pertinenze, accessori, diritti condominiali, secondo la descrizione seguente:

appartamento al piano secondo con ripostiglio al piano terzo e garage al piano terra, facenti parte del fabbricato sito in comune di Padova, così censite:

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD), via Sameda

Foglio 197 - particella 619 – sub 19 (ex sezione urbana G, Foglio 16, particella 245 sub 19) cat A2 – vani 4,5 (l'appartamento)

Foglio 197 - particella 619 – sub 22 (ex sezione urbana G, Foglio 16, particella 245 sub 22) cat C6 – mq 21 (il garage)

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 c.c.

Confini: l'appartamento confina con sub 20, con parti comuni e con scoperto, il garage confina con parti comuni. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area censita al foglio 197 del Catasto Terreni del Comune di Padova con il mappale n 619 di are 28.80 (e.u.)”.

Viene pignorato l'intero diritto di proprietà.

L'atto di pignoramento così come la relativa istanza di vendita descrivono i beni pignorati come sopra evidenziato; ovvero indicano una descrizione catastale corretta dei beni, come meglio specificato nel paragrafo che segue.

Ho provveduto a presentare all.III.mo Giudice istanza di proroga dei termini (17-04-2023) per il deposito dell'elaborato peritale in quanto il Comune di Padova – Settore Edilizia Privata Accesso Atti – è stato in grado di rilasciare i documenti richiesti e necessari per la verifica della conformità urbanistica, solo in data 21-07-2023. Il Giudice ha concesso la proroga.

In data 25/05/2023 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sugli immobili, previa comunicazione scritta (raccomandata A.R. alla esecutata); ho potuto eseguire il rilievo fotografico ed il rilievo geometrico allegati alla presente, allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (Catasto).



1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento, situati a Padova (PD), in via Someda al civico 28, sono costituiti da:

- Abitazione di tipo civile, di tipologia *appartamento*, con accesso da vano scala comune, posto al secondo piano e terzo sottotetto,
- Garage, al piano terra.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della descrizione catastale, al fine della successiva vendita si identificano i beni pignorati, come un unico Lotto, come di seguito meglio descritto.

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata: Sig.ra [REDACTED]

Ubicazione: il lotto é sito a Padova (PD) in via Someda n. 28.

Qualità: trattasi di appartamento duplex in condominio con garage esclusivo, e parti comuni condominiali.

Composizione: Abitazione composta al piano secondo da ampio ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno (finestrato), e camera e al piano superiore (terzo sottotetto) con scala interna di collegamento fra i due piani, da ampio locale ripostiglio avente altezza media interna di cm 200. Garage.

Superficie commerciale dell'abitazione, al lordo dei muri esterni, mq 132,12 (comprensiva del poggiolo computato al 30%), e del garage, mq 11,52 (computato al 50% di 23,04 mq), per totali mq 143,64 circa.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 197 particella 619, subalterno 19 (*abitazione*), categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale 118 mq (superficie escluse aree scoperte mq 112), rendita 604,25 euro, via Giovanni Someda, piano 2-3 (a seguito di *Variazione per bonifica identificativo catastale* dell'11/04/2013 n 50648.1/2013 in precedenza identificativo Sezione Urbana G Foglio 16 Particella 245 subalterno 19). Vedi foglio partita e scheda allegate.

Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 197 particella 619, subalterno 22 (*garage*), categoria C/6, cl. 4, consistenza mq 21 (superficie totale mq 24), rendita



59,65 euro, via Giovanni Someda n 28, piano T (a seguito di *Variazione per bonifica identificativo catastale* dell'11/04/2013 n 50648.1/2013 in precedenza identificativo Sezione Urbana G Foglio 16 Particella 245 subalterno 22). Vedi foglio partita e scheda allegate.

L'edificio di cui fanno parte le particelle oggetto della presente, risulta costruito sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 197 alla particella n. 619, *Ente Urbano*. Vedi l'estratto di mappa allegato.

Le particelle pignorate risultano intestate catastalmente alla sig.ra Mores Lorenza, come sopra identificata, per *il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni*.

Confini: il terreno, su cui è eretto l'edificio condominiale, confina a nord, a sud e ad est con la strada pubblica via Giovanni Someda, e confina ad ovest con lotto di terreno di altra proprietà. L'appartamento oggetto della presente confina a nord con altra unità abitativa sia al piano secondo che terzo sottotetto, confina ad est in parte con vano scala comune ed in parte con altra unità abitativa, ed infine confina a sud e ad ovest con lo scoperto comune (affaccio su cortile). Il garage confina a nord e ad ovest con altri garage, confina a sud con l'area di manovra comune e confina a est con.

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietaria, a seguito dei seguenti atti:

- atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 28/12/2004 rep. n. 60309/13544 del Notaio Loris Camporese con sede in Abano Terme (PD), trascritto a Padova il 31/12/2004 ai nn. 60332/34813, con cui la signora [REDACTED] come sopra identificata, ha acquistato il diritto pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili di cui alla procedura, da SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SACRO CUORE con sede in Padova, codice fiscale [REDACTED] si veda in allegato la copia dell'atto);

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 05/10/2001 rep. n. 47694 del Notaio Loris Camporese con sede in Abano Terme (PD), trascritto a Padova il 18/10/2001 ai nn. 40726/27576, con cui la SOCIETA' COOPERATIVA SACRO CUORE ha acquisito l'area su cui sorgono gli immobili (in catasto già foglio 197 particella 503-505-507) da COMUNE DI PADOVA con sede in Padova codice fiscale 00644060287.

Occupazione: i beni sono attualmente abitati dall'esecutata e dalla sua famiglia.



Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale con relativo garage, all'interno di edificio condominiale situato in zona suburbana rispetto al centro di Padova, in località Salboro, in zona residenziale servita sia dai mezzi pubblici di trasporto sia da negozi per la vendita al minuto di prima necessità. Trattasi di edificio in contesto di edilizia P.E.E.P. L'edificio che è stato costruito negli anni 2003-2004, nel suo complesso si presenta in condizioni buone (vedi la documentazione fotografica allegata alla presente).



vista del condominio di cui fanno parte i beni della procedura



Le pareti esterne dell'edificio condominiale sono intonacate e dipinte in maniera uniforme e senza difetti apparenti, le solette dei poggioli e i parapetti sono complessivamente in buono stato di conservazione. Anche il vano scala è ben conservato.





vista del portone di accesso al vano scala comune



vista dei gradini e del parapetto del vano scala comune





vista del portoncino di ingresso all'appartamento dal

vano scale comune



vista del basculante del garage

La disposizione interna attuale dei locali rilevata con il sopralluogo, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale sia per l'unità abitativa che per il garage.



Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento:

Gli infissi della parte abitativa sono di legno con vetro-camera spessore cm 9 totali e sono dotati di tapparelle rotolanti di tipo antintrusione. Il portoncino dell'ingresso è di tipo antintrusione. I pavimenti della zona giorno e delle camere, sono rivestiti da legno a listoni essenza tipo "doussiè".



Anche i pavimenti della camera matrimoniale posta al piano terzo sottotetto sono rivestiti da legno essenza "doussiè" a listoni.



Il bagno ha pavimento e pareti rivestite da mattonelle di gres porcellanato di grande formato e di colore beige chiaro.

L'altezza utile dei locali è di cm 270 al piano secondo e di cm 200 medi al piano terzo sottotetto con altezza minima cm 150 e altezza massima cm 300.

Le porte interne sono di legno di tipo laccato in colorazione chiara. Presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo a metano, con elementi scaldanti "radiatori" e la caldaia è posta in terrazza. Il piano sottotetto ha travature lignee a vista verniciate con colore chiaro.



Il garage che è posto al piano terra è dotato di portone basculante di metallo acciaio verniciato ed ha altezza utile interna di cm 220.

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito indicato:

- Le due terrazze entrambe lunghe 7 ml, di totali 19,60 mq, con coefficiente riduttivo pari a 0,30 = 5,88 mq,
 - L'appartamento al piano secondo, al lordo dei muri esterni, 95,44 mq,
 - Il ripostiglio (adibito a camera da letto) al piano terzo sottotetto, al lordo dei muri esterni, 44 mq, ridotto con coefficiente 0,70 per la ridotta altezza utile del locale, 30,80 mq
 - Il garage di 23,04 mq, con coefficiente riduttivo pari a 0,50 = 11,52 mq,
- Per totali 143,64 mq.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022, ho riscontrato valori variabili fra



1.100 e 1.450 €/mq immobile abitativi residenziali, inseriti in zona "Salboro" e con finiture normali.

Dal confronto con gli annunci commerciali di immobili simili in zona centrale a Padova località Salboro, ho trovato una serie di annunci per immobili simili per età e per finiture:

- 1) Appartamento in via Someda ; 115 mq; 195.000 euro,
- 2) Appartamento Via Someda; 135 mq ; 175.000 euro,
- 3) Appartamento nuovo a Salboro in A4, 150 mq; 325.000 euro,
- 4) Appartamento trilocale a Salboro, 100 mq; 189.000 euro

Il valore medio è di 1.627 euro al mq per quelli più datati e considerando degli opportuni coefficienti di vetustà per quello nuovo lo stesso si trova un valore di circa 1.650 euro al mq.

Pertanto posso concludere che i valori unitari di mercato rilevati, sono più alti rispetto a quelli medi pubblicati dall'OMI e variabili fra 1.300-1.900 €/mq.

Si può assumere pertanto un valore unitario medio pari a 1.600 €/mq in ragione delle condizioni di finitura e di conservazione dell'immobile, complessivamente ottime, ma soprattutto delle considerazioni relative ai valori medi unitari riscontrati.

$V_{\text{mercato parte lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 143,64 \times \text{€/mq } 1.600 = \text{€ } 229.824$ (duecentoventinovemilaottocentoventiquattro/00).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = V_{\text{mercato}} \times 1/1 = \text{€ } 229.824$

(duecentoventinovemilaottocentoventiquattro/00).

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 15%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 229.824 \times 0,85 = \text{€ } 195.350,40$

Approssimato a 195.000 euro (centonovantacinquemila//00).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data 26-07-2023

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2004

Registro Particolare 15287 Registro Generale 60341

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28/12/2004 rep n. 60310 Notaio Caporese Loris, beni colpiti in NCEU Comune di Padova (PD), Sezione Urbana G Foglio 16 Particella 245 subalterno 19 e subalterno 22 di cui alla procedura;



Contr

quale debitore non datore di ipoteca;

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA con sede in Ferrara cod. fisc. 01208710382;

Per capitale 189.000 euro e somma complessiva 283.500 euro.

Durata anni 30.

ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2008

Registro Particolare 5925 Registro Generale 25875

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09/06/2008 rep n. 7598/3324 Notaio Attianese Vincenzo, beni colpiti in NCEU Comune di Padova (PD), Sezione Urbana G Foglio 16 Particella 245 subalterno 19 e subalterno 22 di cui alla procedura;

Contro

A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO E SAN PROSPERO SPA con sede in Verona cod. fisc. 03689960239;

Per capitale 60.000 euro e somma complessiva 120.000 euro.

Durata anni 20.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2022 (quello oggetto della presente)

Registro Particolare 28886 Registro Generale 42791

Atto di pignoramento immobiliare TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 5245 del 21/09/2022, beni colpiti, immobili riportati in NCEU Comune di Padova (PD), foglio 197 particella 619 subalterni 19 e 22 di cui alla procedura, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

A favore di PURPLE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) cod. fisc 04846340265,

Contro come sopra identificata.

Spese condominiali

Ho provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio denominato "Foscolo" il resoconto delle gestioni economiche del Condominio precedenti, ovvero dal 29-06-2023 indietro, e mi è stato comunicato, che la signora ha un debito nei confronti del Condominio di euro 7.136,19 (di questi 1.583,24 euro sono della gestione 01/07/2022-30/06/2023). Inoltre il preventivo di spesa per il periodo 01/07/2023-30/06/2024 è di 1.187,58 euro. Si allega la rendicontazione.

Regolarità edilizia

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Padova (PD):

- Rilascio di "Concessione edilizia" n 7023/01 per la "costruzione di n 11 fabbricati residenziali e 53 unità abitative in piano PEEP", in data 30/05/2002.



- Presentazione D.I.A. prot. n. 4936/02 come variante in corso d'opera della precedente concessione edilizia, del 13/09/2002,
- Rilascio di "Permesso di costruzione" n 4559/2003 a Sanatoria per modifiche interne e prospettiche rispetto alle pratiche precedenti, rilascio del 18/09/2003,
- Presentazione D.I.A. prot. n. 6002/03 per manutenzione straordinaria modifiche interne al piano terra, del 03/11/2003,
- Presentazione D.I.A. prot. n. 6974/03 per la realizzazione della recinzione, del 24/12/2003,
- E' stata presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità, pratica n. 3182/04 per le n 53 unità abitative, in data 19/05/2004.

L'immobile è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico-catastale in quanto dal confronto fra lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo e le tavole grafiche allegate alle autorizzazioni/dichiarazioni sopra indicate, e alle schede catastali, non ho rilevato difformità e/o irregolarità.

3.0. Conclusioni

I beni oggetto di pignoramento sono stati individuati e descritti al precedente paragrafo 2.0, i beni sono regolari dal punto di vista urbanistico-catastale come descritto al paragrafo Regolarità Edilizia di questa pagina.

Per gli stessi è stato stimato un valore di mercato della quota venduta pari a euro 195.000,00 (diconsi centonavantacinquemila//00).

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico
dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 28 luglio 2023



ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Estratto di Google Maps (pag. 15);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni (pag. 16);
- All. N° 3 – Schede e visure al Catasto Fabbricati (pagg.17-28);
- All. N° 4 – Atto di provenienza (pagg. 29-32);
- All. N° 5 – Regolarità urbanistica (pagg 33-40);
- All. N° 6 – Visure conservatoria (pagg. 41-43);
- All. N° 7 – Estratto quotazioni immobiliari OMI (pag. 44);

