

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 1223/11

G.E. dott.ssa SANTINELLO

Promosso da

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN PADOVA, CORSO MILANO 74

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, con studio in Monselice, via L. Mandic, 14, 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.:

00000000

DESCRIZIONE DEI BENI COME INDICATI NEL PIGNORAMENTO

- Comune di Padova, catasto fabbricati, sezione Urbana F, Foglio 4, **particella 41, Subalterno 51** zona cens. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 7,5 vani, piano 1S - 6 - 7, indirizzo Corso Milano n. 74, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
- Comune di Padova, catasto fabbricati, sezione Urbana F, Foglio 4, **particella 41, Subalterno 54** zona cens. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 8,5 vani, piano 1S - 7, indirizzo Corso Milano n. 74, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- Comune di Padova, catasto fabbricati, sezione Urbana F, Foglio 4, **particella 41, Subalterno 86** zona cens. 1, cat. C/6, cl. 6, consistenza mq 30, piano S1, indirizzo Corso Unità d'Italia, (ora corso Milano), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti: (doc.1)

Comune di Padova

Catasto fabbricati, Foglio 83,

- **part. 387 sub 51** zona cens. 1 cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7.5, rendita € 2.033,55, Corso Milano 74, piano 1S-6-7 (ex part. 41 sub 51, variazione del 02.07.2012 n. 32156.1/2012 in atti dal 02/07/2013 prot. PD0181074 bonifica identificativo catastale);

- **part. 387 sub 54**, zona cens. 1 cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8.5, rendita € 2.304,69, Corso Milano 74, piano 1S-7 (ex part. 41 sub 54, variazione del 02.07.2012 n. 32158.1/2012 in atti dal 02/07/2013 prot. PD0181074 bonifica identificativo catastale)

- **part. 387 sub 86**, zona cens. 1 cat. C/6, classe 6, consistenza mq 30 rendita € 171,98, Corso Milano 74, piano S-1 (ex part. 41 sub 86, variazione toponomastica del 30.10.2013 n. 346615.1/2013 in atti dal 30.10.2013 prot. PD0403136. Intestazione catastale:

- **part. 387 sub 86**, zona cens. 1 cat. C/6, classe 6, consistenza mq 30 rendita € 171,98, Corso Milano 74, piano S-1 (ex part. 41 sub 86, variazione toponomastica del 30.10.2013 n. 346615.1/2013 in atti dal 30.10.2013 prot. PD0403136. Intestazione catastale:

Le unità in oggetto costituiscono parte di fabbricato eretto al catasto terreni del medesimo comune, foglio 88 part. 387 di are 29.60 E.U.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza, entro i limiti del pignoramento.

I beni riportati nell'istanza di vendita corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, alle risultanze catastali (variate come più sopra precisato) e sostanzialmente allo stato di fatto

Regolarità del censimento catastale: (doc.2)

Il censimento catastale è regolare e sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione di modeste modifiche interne regolarizzabili con una spesa di € 1.500,00 circa.

E' altresì da aggiornare l'intestazione catastale in quanto ad oggi i beni sono di proprietà esclusiva dell'esecutato

Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà

Non sussistono ad oggi (vedi trascrizioni) sui beni pignorati, diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura ad eccezione delle parti comuni, ex art 1117 c.c.

Servitù

Dall'esame della certificazione in atti non risultano riportate servitù.

3

GEOMETRA FABIO LA ZERBETTO
VIA L. MANDIC 14 - 35043 - MONSELICE - PD TEL. FAX 0429.784445 - 532705

Esistenza vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

Dall'esame della certificazione in atti, non risultano indicati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

*** *

Provenienza: (come da certificazione in atti)

- nota in data 01.12.1978 nn 19920/15920 relativa all'atto di compravendita in data 27.1.1978 n. 19688 rep. di

ritto di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

per il diritto di nuda proprietà.
contro

Avente ad oggetto l'appartamento ai piani sesto e settimo con servizi al piano ottavo, relative terrazze e cantinola al piano interrato e garage al piano interrato, il tutto cos' identificato :
Catasto fabbricati, Comune di Padova , sez. Foglio 4,
part. 41, Sub. 51 cat. A/2, cl. 4, vani 5.5 piano sesto.

part. 41, Sub. 54 cat. A/2, cl. 4, vani 7.5 piano settimo

part. 41 sub 86 cat. C/6, cl. 6, mq 30, piano seminterrato.

Con i diritti proporzionali di condominio pari a 28.11/1000 sull'area coperta e scoperta di mq 2.626 e sulle parti e servizi comuni dell'intero edificio

4

GEOMETRA FABIO LA ZERBETTO
VIA L. MANDIC 14 - 35043 - MONSELICE - PD TEL. FAX 0429.784445 - 532705

come specificati nell'atto di compravendita in data 22.05.1963 n 25785
rep. notaio

Non risultano trascritte le successioni in morte di

Conformità tra opera realizzata e opera licenziata... (doc. 3).

Dai vari accertamenti esposti presso l'UTC del Comune di Padova,
sulla base di quanto esibito è emerso quanto segue:

- in data 25.11.1960 è stato rilasciato permesso di costruire n. 1118/26144 per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- In data 17.04.1962 è stata rilasciata variante n. 38/1870 al permesso predetto;
- In data 31.04.1964 è stata rilasciata licenza n. 1710/42772 per ampliamento fabbricato;
- In data 03.05.1965 è stata rilasciata abitabilità n. 16858/139;
- In data 03.09.1990 è stata autorizzata al _____ la sanatoria n. 0025918, ai sensi dell'art. 31 della legge 28.02.1985 n. 47 per intervento di tipologia di abuso 7.
- In data 05.10.1987 è stata rilasciata a _____ concessione edilizia a sanatoria reg. 0010006 prot. 18620, ai sensi dell'art. 31 della legge 28.02.1985 n. 47 per intervento di tipologia di abuso n. 1, sup. mq 7 e tipologia di abuso n. 1 mq 5.

Dal raffronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto sono emerse difformità consistenti in modeste modifiche interne, sanabili con una spesa di € 2.000,00 circa.

I beni sono sostanzialmente regolari ex legge 47/85 e succ. ad eccezione di quanto predetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®
****ASTE
GIUDIZIARIE®

Occupazione

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** F

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dai sopralluoghi del 18.07.2013 e del 28.11.2013 (doc. 4) e come si evince pure dai rilievi fotografici eseguiti nel corso degli stessi (doc. 5) è emerso quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni di cui trattasi sono ubicati in comune di Padova, lungo il centrale Corso Milano al n. 74.

Sono costituiti da un appartamento sviluppato ai piani sesto e settimo (di fatto due appartamenti comunicanti tra loro) con garage e cantinole al piano interrato (doc. 2), facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Italia" costituito da varie unità ad uso residenziale e commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso avviene direttamente da Corso Milano.

L'intero fabbricato si sviluppa su sette piani fuori terra adibiti ad unità commerciali, direzionali e residenziali e un ottavo con locali accessori.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'epoca di costruzione è il 1962 con tecniche e finiture tipiche del periodo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento si compone di :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

al piano sesto: ampio ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due camere, due bagni, veranda, terrazze, vano scale di accesso al piano settimo cui si accede anche dal vano scala condominiale; al piano settimo, ingresso, ampio soggiorno, cucina, disbrigo, w.c., veranda, due camere bagno, terrazze. Il tutto meglio rappresentato dalle planimetrie doc. 2).

Al piano interrato sono ubicati il garage e due cantinole.

Le finiture sono le seguenti:

pareti intonacate e tinteggiate,

pavimenti in legno (originale) per la maggior parte delle superfici, in ceramica nei bagni e cucine, in cotto nella zona giorno del piano settimo, in gres sulle terrazze,

i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, in alcuni casi dotati di doppie finestre sempre in legno, altri in alluminio, tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburato, alcune laccato bianco, portoncini ingresso in legno.

Bagni dotati di sanitari perlopiù originali e accessori in parte sostituiti ma comunque datati.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, le tubature sono originali, gli elementi radianti sono in ferro; l'impianto di acqua sanitaria è centralizzato, pure originale, dotato però di autonomo contatore. L'impianto elettrico è autonomo. Complessivamente tutti gli impianti sono comunque vetusti.

Sono installati altresì split per il condizionamento.

In sostanza le finiture sono vetuste così come pure gli impianti.

Consistenza

Le superfici lorde sono così riassunte:

7

- Unità al piano sesto mq 180,00

Terrazze/poggioli mq 14,60

- Unità al piano settimo mq 200,00

Terrazze/poggioli mq 57,00

Cantine mq 24,00

Garage mq 30,60

oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

*** *

Valutazione dell'immobile

Calcolo della superficie commerciale

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

- Unità al piano sesto mq 180,00 x coeff. 100/100 = mq **180,00**

Terrazze/poggioli mq 14,60 x coeff. 25% = mq **3,65**

- Unità al piano settimo mq 200,00 x coeff. 110% = mq **220,00**

Terrazze/poggioli mq 95,00 x coeff. 20% = mq **19,00**

Cantine mq 24 x coeff. 40% = mq **9,60**

Garage mq 30,60 x coeff. 40% = mq **12,24**

Totale sup. commerciale mq. 445,00 circa

- Calcolo del valore

Per la stima degli immobili de quo si è ritenuto opportuno procedere sulla base del valore medio di mercato di immobili simili rilevato nel territorio e della superficie commerciale:

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione (Padova zona centro), della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'andamento delle compravendite, sentite agenzie immobiliari della zona, consultato l'osservatorio immobiliare si è giunti alla seguente determinazione:

8

GEOMETRA FABIOLA ZERBETTO
VIA L. MANDIC 14 - 35043 - MONSELICE - PD TEL. FAX 0429.784445 - 532705

valore unitario di beni simili pari a € 1.500,00/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene è così
calcolato:

$$\text{mq } 445,00 \times \text{€ } 1.500,00 / \text{mq} = \text{€ } 667.500,00$$

Valore diritto venduto 1/1 proprietà € 667.000,00

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

gravanti sui beni pignorati come da certificazione notarile in atti e
seguenti:

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Padova – Servizio di

Pubblicità Immobiliare - sez. Padova

- **nota in data 09 marzo 2012 nn. 8482/6118** pignoramento
immobiliare n. 6641 del 16.12.2011 emesso dal Tribunale di Padova,
contro **Consorzio Immobiliare** - esecutato - a favore di
con sede in Padova, Corso Milano 74, c.f. 80008760284,
avente ad oggetto il diritto di proprietà delle unità immobiliari
identificate come segue nella nota di trascrizione:

Catasto fabbricati, Comune di Padova, sez. F, Foglio 4,

part. 41, sub. 51 Corso Milano n. 74, p. 1S67, cat. A/2, cl. 4, vani 7.5.

Part. 41, Sub. 54 Corso Milano, n. 74, p. 1S-7, cat. A/2, cl. 4, vani 8.5.

part. 41 sub 86 Corso unità D'Italia, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq 30,

- **nota in data 13.03.2006 nn 13270/3130** relativa all'ipoteca legale ai
sensi dell'art. 77 dpr 602/73 iscritta per la complessiva somma di €
6.040,74 di cui € 3.020,37 per capitale in forza dell'atto
amministrativo in data 01.03.2006 nn 118255/119.

A Favore con sede in Napoli,

9

contro _____ e suddetto,

avente ad oggetto la quota di 1/2 dell'unità immobiliare così identificata: catasto fabbricati, Comune di Padova, Sezione F, foglio 4, particelle 41 sub 86 Corso Milano, cat. C/6 mq 30.

- Si precisa che **con nota in data 26.11.1999 nn 39132/25643** è stata trascritta l'accettazione d'eredità con beneficio di inventario in morte di _____ avvenuta in data 27.05.1998 effettuata il 25.11.1999 n 87/99 del Tribunale Volontaria Giurisdizione di Padova, a favore di _____

APE in corso di definizione

Allegati

1. visure storiche catastali
2. planimetrie catastali
3. documentazione edilizia e grafici
4. verbale sopralluogo
5. doc. fotografica

Il prospetto riepilogativo si allega su pagine separate.

Ringraziando per la fiducia accordata porgo i più profondi ossequi.

Monselice, Padova, 02 dicembre 2013

L'esperto

geom. Fabiola Zerbetto