



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile





ESECUZIONE IMMOBILIARE



Perizia di Stima
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni



GIUDICE ESECUTORE
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO
Notaio Dott.ssa Emanuela Lo Buono



C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499



ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 07.08.2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico "valutazione di stima dei beni pignorati" oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 190/2024.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 08.08.2024, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- reperito atti presso lo studio notarile Sasso del Verme,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuta opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Padova (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto “comparativo”, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

Copia del presente elaborato peritale è stata in seguito inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16bis comma 9 D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto poi alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando altresì una copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti presso la Cancelleria di competenza.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.06

Risposte ai quesiti:

Capitolo 01: Lotto 01..... pag.08

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

- All.01: Visura per soggetto _____ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Visura per soggetto _____, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Padova, Fg. 24, mapp. 134, sub. 2
- All.04: Atto di compravendita notaio Fabrizio Sasso del Verme, Rep. 20816/2474 del 27.12.2005, Cadoneghe (PD)
- All.05: N.T. 33844/63143 del 29.12.2005
- All.06: Elaborato planimetrico
- All.07: Elenco subalterni
- All.08: Estratto di mappa
- All.09: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 24, mapp. 134
- All.10: Rilievo fotografico
- All.11: Ispezione ipotecaria per soggetto _____
- All.12: Ispezione ipotecaria per soggetto _____
- All.13: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 24, mapp. 134, sub. 2
- All.14: Contratto di mutuo Rep. 20817/2475 del 27.12.2005, notaio Sasso del Verme in Cadoneghe (PD)
- All.15: N.I. 17201/63144 del 29.12.2005: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, Cadoneghe (PD)
- All.16: N.T. 16756/23405 del 20.06.2024, verbale di pignoramento immobili
- All.17: CDU
- All.18: Abitabilità
- All.19: Planimetria catastale
- All.20: Valori Astalegale
- All.21: Concessione edilizia 370/1953



PREMESSA

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 29.08.2024 l'incaricato ad hoc del Custode Giudiziario notaio Dott.ssa Emanuela Lo Buono, il Dott. Enrico Poletto, invitava la scrivente a dare avvio alle operazioni peritali.

In data 30.09.2024 ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale inserita in un fabbricato sul quale insistono diverse unità abitative.

L'immobile è sito nel Comune di Padova via Elena Valmarana n. 15.

In virtù dell'ubicazione, della conformazione fisica del bene, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO**.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa dal [redacted] e per essa la mandataria [redacted].

Il fascicolo di parte precedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Atto di precetto del 06.02.2024 e relata di notifica
- II. Atto di pignoramento immobiliare, relata di notifica e trascrizione del pignoramento
- III. Istanza di vendita del 07.06.2024 promossa da [redacted] e per essa la procuratrice [redacted] gli esecutati.
- IV. Certificazione notarile del 24.06.2024 a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte esecutata per intero.





Si sottolinea che agli atti di causa non risulta allegata la copia del titolo di provenienza dell'immobile. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione dello stesso tramite debita richiesta allo studio notarile Sasso del Verme.



APPEL



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione di tipo economico sita in Padova, via Elena Valmarana n. 15.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.02 – TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 24, mapp. 134, sub. 2 (all.01-02), storicamente Fg.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

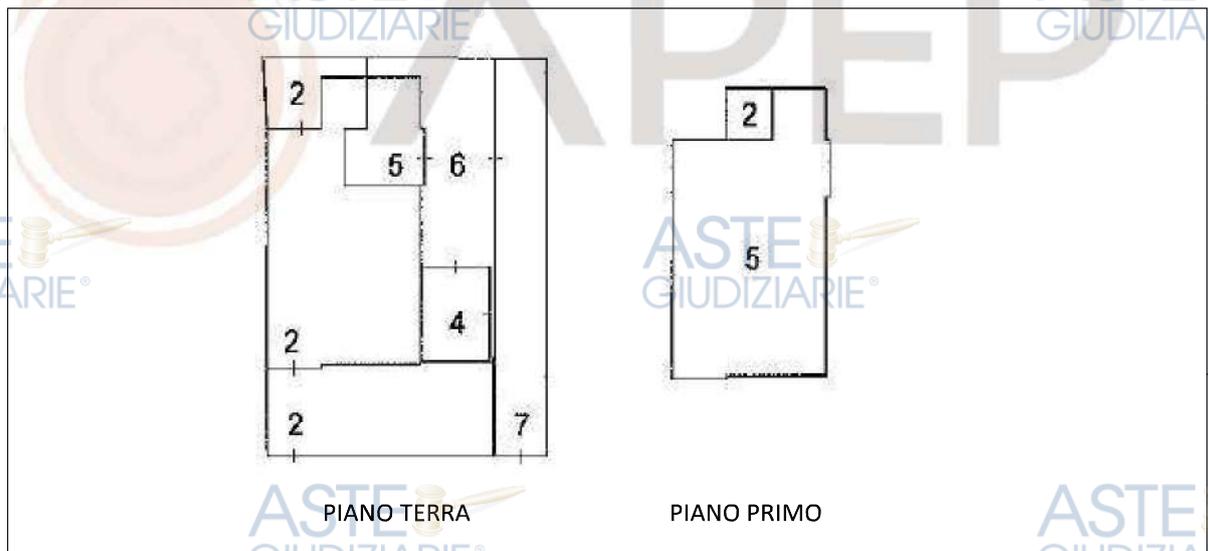
24 mapp. 132, sub. 2 (all.03) è pervenuta in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in forza al seguente atto:

- Atto di vendita notaio Fabrizio Sasso del Verme in Padova (PD), Rep. 20816/2474 del 27.12.2005 (all.04) registrato a Padova 2 al n. 19371 serie 1T in data 28.12.2005. N.T. 33844/63143 del 29.12.2005 (all.05).

I Sig.ri nell'atto di cui sopra hanno dichiarato di aver contratto matrimonio all'estero. Il regime patrimoniale non è regolato dalla legge italiana.

In sede di sopralluogo il : ha dichiarato altresì di essersi separato dalla sopra. Non è stato possibile reperire atto alcuno a riprova di quanto sopra.

Si precisa che i risultano proprietari per la quota di ¼ ciascuno anche dell'area urbana sita ad Ovest dell'abitazione, e più precisamente di una striscia di terreno identificata al Fig. 24, mapp. 134 sub. 7 che si estende per circa 39,00 Mq. Tale porzione non è parte del pignoramento.



Estratto da elaborato planimetrico (all.06-07)
Sub. 2 (immobili oggetto di pignoramento: cortile, appartamento, corte)
Sub. 7 (immobili di proprietà non oggetto della presente procedura)

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio l'immobile oggetto della presente valutazione è censito come segue:

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Comune di Padova (G224) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
24	134	2	A/3	3	4 vani	€ 433,82

E risulta intestato a:

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico (*all.08-07*), e dal sopralluogo effettuato in data 30.09.2024, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 132 (altra ditta)
- a Sud: via Elena Valmarana, pubblica via
- a Est: mapp. 140 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 404 (altra ditta)

In particolare l'appartamento di cui al sub. 2 confina:

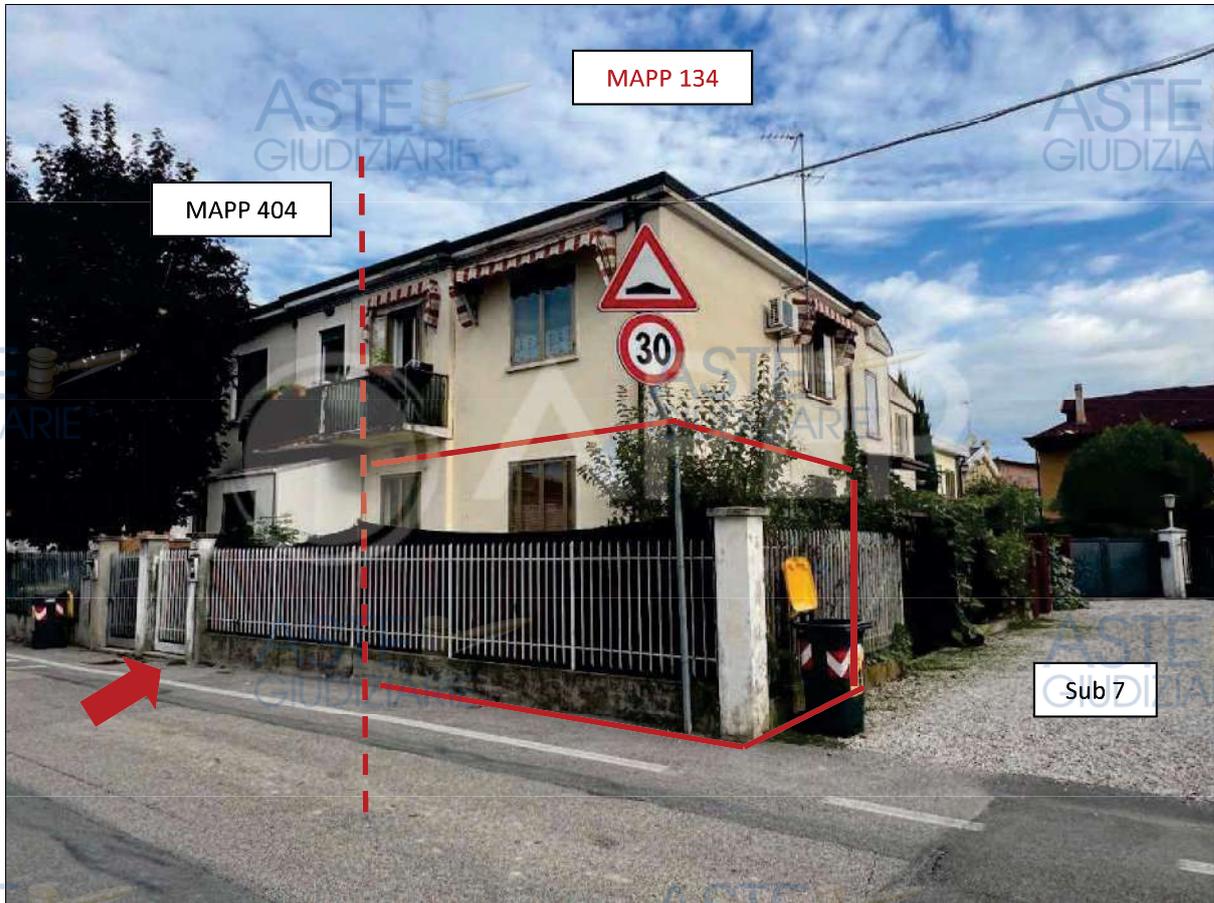
- a Nord: mapp. 132 (altra ditta)
- a Sud: via Elena Valmarana, pubblica via
- a Est: sub. 6-5-4 (altra ditta), sub. 7 (stessa ditta)
- a Ovest: mapp. 404 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione sita al piano terra e primo di uno stabile edificato nel 1953 che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio, oggi insistente su due mappali differenti, più precisamente il 134 e il 404, si erige su di un lotto dalla forma rettangolare che, relativamente al mapp. 134 sul quale insiste l'immobile oggetto della presente, si sviluppa per 210,00 Mq complessivi (*all.09*).





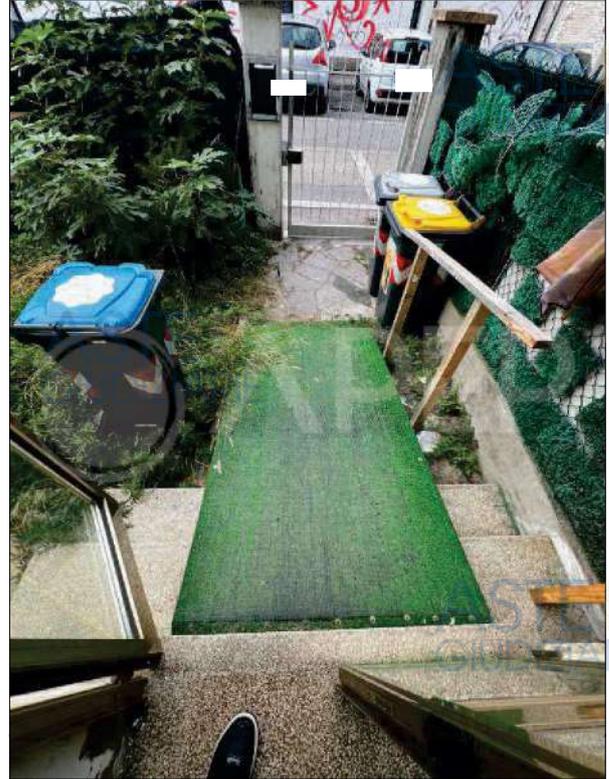
Vista del fabbricato

In rosso inquadramento dell'immobile oggetto di interesse, sub. 2, porzione al piano terra e definizione dell'accesso esclusivo alla porzione

Al lotto, completamente recintato mediante ringhiera metallica su cordolo di cemento (ad eccezione della porzione in aderenza sul lato Ovest, mapp. 404), si accede sia da Sud da via Elena Valmarana, che da Est, da uno spiazzo in ghiaio sub. 7 in proprietà per quota parte.

Nello specifico alla proprietà in oggetto (sub. 2) si accede da Sud, da via Elena Valmarana, tramite un cancello pedonale metallico di colore bianco (civico 15), che prospetta su di un piccolo giardino incolto di circa 36,00 Mq dal quale una posticcia rampa di legno con parapetto anch'esso in legno conduce all'ingresso dell'appartamento, sopraelevato di circa 50,00 Cm rispetto alla quota stradale.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista del giardino sul fronte Sud e della rampa di accesso all'appartamento

In generale esternamente il fabbricato, presenta uno stato conservativo e manutentivo mediocre e non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (all.10).

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e il tetto, non visibile dalla strada, è a padiglione con un manto presumibilmente in coppi.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.



Vista del fabbricato da Sud-Ovest
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto.

Sul lato Sud, in prossimità dell'entrata, in alcuni punti, sono presenti segni di infiltrazioni, muffe e distacchi di intonaco.



studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



I serramenti si presentano doppi e, relativamente alla porzione di fabbricato in oggetto, si mostrano in scadente stato manutentivo: internamente sono in legno, esternamente in alluminio nichelato. Non presentano vetro camera.
Frapposti ai due si trovano avvolgibili color mattone.

Soglie e davanzali al piano terra sono in pietra, al piano primo, nella finestra del bagno non è presente rivestimento.



A Sx: vista del serramento del bagno al piano primo
A Dx: vista di uno dei serramenti al piano terra

L'abitazione oggetto della procedura mostra orientamento Sud-Ovest – Nord-Est.

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.21) e semplificata nei grafici sottostanti, non è razionale; l'unico sanitario presente si trova infatti al piano primo del fabbricato e risulta accessibile solamente dopo aver percorso un'angusta rampa di scale.

