



TRIBUNALE DI PADOVA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 270 - 2024



promossa

da



contro



RELAZIONE PERITALE



Udienza: 06.05.2025



Deposito elaborato: 07.04.2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Custode Giudiziario: Dott.ssa Romina Trentin

Consulente Tecnico d'Ufficio: Mario Benevello architetto



Mario Benetello architetto



Indice	Pagina 2
Relazione A.	Pagina 3
Punto a.	Pagina 4
Punto b.	Pagina 6
Punto c.	Pagina 6
Punto d.	Pagina 6
Punto e.	Pagina 7
Punto f.	Pagina 8
Punto g.	Pagina 8
Punto h.	Pagina 8
Punto i.	Pagina 8
Punto l.	Pagina 8
B.	Pagina 10
C.	Pagina 10
D.	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, con studio in Padova in Via Siracusa 67 B, libero professionista, veniva nominato in data 20.09.2024 consulente tecnico d'ufficio nella procedura sopra riportata.

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 _____, 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 Notaio _____
 _____ repertorio 24.060 raccolta 13.274 in data 23.10.2014 trascritto presso la CC.RR.II. di Padova in data 06.11.2014 al n. 32567 di R.G. e 23.134 di R.P. a favore di _____
 _____ per la quota di 1/1.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno _____ alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto della procedura, a Padova in Altichieri da Zevio 61. La visita è avvenuta regolarmente; l'immobile è occupato dal conduttore _____ in base a contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate in data 03.09.2024 protocollo _____ (proroga) scadente in data 31.07.2026 e stipulato precedentemente in data 01.08.2021; il canone annuale è di euro 3.240 (270 mensili) + spese condominiali (125 euro mensili salvo conguaglio). Il



Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contratto è regolare ed opponibile, in quanto anteriore, alla data del pignoramento.

L'esperto scrivente ritiene tale canone congruo e rispondente alla media tra i canoni corrispondenti per tipologia, consistenza dei luoghi, posizione e vetustà dell'edificio, così come in linea con quanto indicato dalle tabelle O.M.I. riferite al secondo semestre dell'anno 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento n. 4599/2024 di repertorio in data 11.07.2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 31377 di R.G. e al n. 22429 di R.P. in data 07.08.2024 a favore di _____

con sede in Parma c.f. _____

e contro _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

per la quota di 1/1, è così descritto: Comune di Padova Via Altichieri da Zevio 61 N.C.E.U. foglio 53 mappale 52 subalterno 1 categoria A3 classe 4 rendita € 379,60, abitazione vani 3 mq 33 piano terra. Intestazione: _____ nato a _____ per la quota di 1/1.

a. – L'immobile si trova a Padova in zona arcella in Via Altichieri da Zevio 61; è un appartamento che fa parte di un condominio (denominato Ibisco) di 60 unità (duplex) distribuite su 4 piani con un vano scale e ascensore (non funzionante). L'immobile è facilmente identificabile provenendo da Padova nord e percorrendo Via J. D'avanzo e girando a sx all'incrocio di Via L. Perosi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il mappale 52 (Foglio 53 E.U.) di mq 1.712 sul quale insiste il fabbricato confina a nord-ovest con il mappale 51, a sud-ovest con Via Altichieri da Zevio, a sud-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

est con i mappali 348, 449, 446 e 55 e a nord-est con il mappale 87. All'interno del mappale di pertinenza del fabbricato vi sono 41 mappali adibiti a posti auto.

L'appartamento considerato non è dotato di posto auto esclusivo.

L'appartamento di trova al piano terra (leggermente rialzato) e si compone di un ingresso (ml 1.35 x 1.88)), un soggiorno con angolo cottura (ml 3.75 x 2.63) con

uno scanso di ml 1.07 x 0.73, una camera da letto (ml 2.76 x 3.64) con uno scanso di ml 0.83 x 0.95 e un bagno (ml 1.33 x 1.83) con angolo doccia di ml .078 x

0.84.

L'appartamento ha una consistenza commerciale, considerando tutti i vani utili al 100% e una percentuale delle parti comuni (vano scale, corridoio, terrazza e lavanderia comune al piano quarto oltre alla centrale termica), di **mq 36 ca..**

L'epoca della costruzione originaria risale al 1974-1976 con licenza edilizia rilasciata in data 14.12.1973 n. 697 protocollo 34395 e successiva variante rilasciata in data 24.04.1976. È stata rilasciata l'autorizzazione per abitabilità in data 20.05.1976 al registro n. 465 e protocollo 52445. L'unità è conforme ai titoli abilitativi.

La struttura dell'intero condominio è del tipo tradizionale con isolai in latero-cemento; la struttura portante è in telaio di c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato. Il giardino è costituito da lastricato in asfalto e ghiaia; recinzione e cancellata in stato discreto (ingresso sia pedonale che carrabile). Le finiture interne dell'appartamento sono di livello adeguato all'epoca di costruzione e in generale degradate; i pavimenti sono in ceramica, i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, le porte interne sono in noce tanganica tamburate; gli impianti sia elettrico che termico-idraulico (centralizzato) sono

Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

adeguati all'epoca di costruzione, funzionanti ma da revisionare. La finitura delle pareti interne è in pittura a tempera da rifare. I radiatori sono obsoleti. Il w.c. è degradato. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è molto basso, i locali poco areati e bisognosi di importante manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento sicuramente è da collocare in classe energetica G. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e agli elaborati grafici reperiti tramite regolare accesso agli atti in Comune di Padova.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad una visura catastale aggiornata al 15.10.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Padova risulta in dettaglio quanto di seguito riportato:

Comune di Padova Via Altichieri da Zevio 61 N.C.E.U. foglio 53 mappale 52 subalterno 1 categoria A3 classe 4 rendita € 379,60, abitazione vani 3 mq 33 piano terra. Intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

_____ per la quota di 1/1.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

c. - Il bene è intestato come detto al precedente punto **a.**; non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pubbliche.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

e. - Ad una visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 02.04.2025, 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 24061 raccolta 13275 in data 23.10.2024

, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n.

32660 di R.G. e n. 5227 di R.P. in data 06.11.2014, a favore di

per la

quota di 1/1 per la somma iscritta di

Nota di trascrizione: verbale di pignoramento n. 4599/2024 di repertorio in data 11.07.2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 31377 di R.G. e al n. 22429 di R.P. in data 07.08.2024 a favore di

per la quota di 1/1, è così descritto: Comune di Padova Via Altichieri da Zevio 61 N.C.E.U. foglio 53 mappale 52 subalterno 1 categoria A3 classe 4 rendita € 379,60, abitazione vani 3 mq 33 piano terra. Intestazione:

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

Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

f. - In seguito ad accesso agli atti in forma telematica presso l'ufficio tecnico del Comune di Padova in data 04.11.2024 è emerso che l'epoca della costruzione originaria risale al 1974-1976 con licenza edilizia rilasciata in data 14.12.1973 n. 697 protocollo 34395 e successiva variante rilasciata in data 24.04.1976. È stata rilasciata l'autorizzazione per abitabilità in data 20.05.1976 al registro n. 465 e protocollo 52445. L'unità è conforme ai titoli abilitativi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

h. - L'unità è conforme ai titoli abilitativi.

i. - Il debitore, interpellato l'amministratore condominiale :

_____ , è insolvente alla data del 18.10.2024 della somma di **euro 5.606,50** nei confronti del condominio Ibisco così come da notifica scritta da parte dell'amministrazione, per spese condominiali non versate negli anni scorsi. Le spese condominiali delle ultime gestioni sono pari a € 196,11 mensili, pertanto si deduce che il sig. Mohasin maturi ad oggi un debito di ulteriori euro 196,11 x 5 mesi (novembre – dicembre – gennaio – febbraio – marzo).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Sono stati consultati, a tale scopo, operatori immobiliari della zona arcella di Padova, 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mario Benetello architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pubblicazioni F.I.A.I.P. sulla piazza del Comune di Padova – quartiere Arcella aggiornate al secondo semestre del 2024. È stata inviata, come da indicazioni contenute nel giuramento, una mail **al portale astalegale.net** che ha fornito dati attendibili tramite tabella exell di fabbricati comparabili ovvero transazioni relative agli stessi, avvenute in zone limitrofe e tipologia simile, che hanno indicato valori analoghi da assumere a confronto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 estimo 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 900,00 €/mq, applicando una riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 0.85, risulta:

- consistenza commerciale come sopra calcolata **mq circa 36,00** x €

ASTE
GIUDIZIARIE®

900,00/mq x 0.85 = € 27.540,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Totale lotto unico pari a **€ 27.540,00** (euro

ventisettemilacinquecentoquaranta/00) - (totale massa stimata senza riduzioni pari a € 32.400,00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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. Non si ritiene che l'immobile si deprezzi per il fatto di essere locato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico di Padova, si evince che, in base al vigente strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale ora Piano degli Interventi), l'area sulla quale sorge il fabbricato insiste su zona territoriale omogenea residenziale di completamento ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO; che gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi; che la previsione a Servizi compare nelle tavole del Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3239 del 17 ottobre 2006; detta previsione, nell'ipotesi di mancata attuazione, ha perso efficacia ai sensi dell'art. 9 del T.U. Espropri (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327); che con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato approvato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T. – DEL COMUNE DI PADOVA, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è in parte compresa nelle AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – CITTA' CONSOLIDATA, di cui all'articolo 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T..

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 05.05.2025

Mario Benetello architetto



