

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386

e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it

C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

E.I. N. 303/2024

(Prossima Udienda: 21/05/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 21/09/2024, cron. n. 5521/2024 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 08/10/2024 ai nn. 37294/266541.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 15/10/2024, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 15/07/2024 del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 5
6-LOTTO UNICO	pag. 6
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 7
6.7-Descrizione del lotto	pag. 7
6.8-Occupazione	pag. 9
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 9
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 10
6.11-caratteristiche energetiche	pag. 10
6.12-Provenienza	pag. 10
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 10
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 11
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 11
9-Documentazione allegata	pag. 13





1 - INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
 - richiedeva proroga per mancato riscontro nei termini della richiesta di accesso atti che si perfezionava, in modo parziale, solo in data 14/03/2025;
 - eseguiva il sopralluogo in data 18/03/2025, in accordo con il debitore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 18 stampe;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.
- Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



**2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis.. "

1/1 piena proprietà di cui

per la quota di un mezzo di piena proprietà di

per la quota di un mezzo di piena proprietà di

(come in narrativa indicato, che a seguito del divorzio 24 luglio 2025 da è identificata anagraficamente come con codice fiscale)

Comune di PADOVA

NCEU - Foglio 17 mappale 8 sub 2 - categoria A2 - 5,5 vani - via S. Agostino da Montefeltro 13;

NCEU - Foglio 17 mappale 8 sub 14 - categoria C6 - 18 mq - via S. Agostino da Montefeltro 13"

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Padova, zona Pontevedigodarzere. Trattasi della **piena proprietà di alloggio al piano primo di un fabbricato denominato "Condominio Marisa" di quattro piani fuori terra più autorimessa al piano terra, in via Sant'Agostino da Montefeltro n. 13**

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI

**BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON
RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:**

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova non sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento;





-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Padova, non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").



5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), datata 11/10/2024, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:

- proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con
- proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

Si precisa che:

- come indicato nell'atto di pignoramento, ad oggi la sig.ra a seguito del divorzio 24 luglio 2023 da ha riacquisito il proprio cognome da nubile; quindi, oggi è identificata anagraficamente come;
- a seguito del suddetto divorzio è decaduto anche il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

6.3-UBICAZIONE: Comune di Padova, zona Pontevedgarzere, via Agostino da Montefeltro n. 13.

6.4-QUALITÀ: alloggio della superficie lorda di mq 77 circa al piano primo di un fabbricato denominato "Condominio Marisa" di quattro piani fuori terra più autorimessa (superficie lorda mq 18 circa) al piano terra.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 17°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
8	2	via a. da Montefeltro 13	A/2	3	5,5 vani	m ² 81	1	€ 866,36
8	14	via a. da Montefeltro 13	C/6	4	m ² 18	m ² 18	T	€ 51,13

(cfr. visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 1-2);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 17°, mapp. 8 di are 09,90, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 3 e, visura storica per immobile: all. n. 4).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

6.6-CONFINI:

alloggio (sub. 2): nord: altra unità altra ditta, est: affaccio su area comune (mapp. 8); sud: altra unità altra ditta, ovest: altre unità altre ditte e vano scala comune;

dell'autorimessa (sub. 15): nord: altra unità altra ditta, est: area comune (mapp. 8); sud: altra unità altra ditta, ovest: vano scala comune e vano contatori;

del lotto di terreno (mapp. 8) da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni): mapp. nn. 284, 10, 448, 231, 490, Comune e Foglio, via Favaretto (oggi via Agostino da Montefeltro)

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷18.

Ubicazione del fabbricato: Padova, zona Pontevigodarzere, zona residenziale a nord di Padova tra la tangenziale Nord e il fiume Brenta; la microzona dove si colloca il fabbricato è una zona residenziale con edifici plurifamiliari/condominiali e case singole (foto n. 1).

Descrizione generale del fabbricato:



fabbricato denominato Condominio "Marina" di quattro piano fuori terra, composto dal piano terra adibito a accesso e locali comuni e autorimessa, i piani superiori ad uso residenziale con tre alloggi a piano. L'area di pertinenza è a verde ad eccezione dei camminamenti pedonali e carrai per l'accesso alle autorimesse e agli alloggi ed è recintato sui quattro lati con muretto ci calcestruzzo con sovrastante ringhiera (foto nn. 2÷9).

Risulta edificato negli anni '70 del secolo scorso con tecniche e materiali tipici dell'epoca di

costruzione: muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto di copertura in tegole di cemento.

Il fabbricato si presenta esternamente in mediocri condizioni, i solai dei poggiali in particolare presentano l'intonaco scrostato e in alcuni è visibile il ferro della struttura.

Descrizione del lotto: il lotto è composto da un appartamento al piano primo/rialzato, con monoaffaccio lato est, e autorimessa di pertinenza al piano terra con accesso solo dall'esterno.

L'alloggio presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:



ingresso, soggiorno-pranzo-cucina (foto n. 10), corridoio/disimpegno (foto n. 11), lavanderia, studio, bagno e wc (foto nn. 12-13), camera da letto con cabina armadio (foto n. 14-15), per una superficie lorda di mq 77 circa.

I locali si affacciano tutti un poggiolo (foto n. 16) della superficie lorda di mq 18 mentre bagno e wc sono ciechi, il bagno presenta la ventilazione forzata che non è presente nel wc (solo predisposizione).

Inoltre, presenta le seguenti **RIFINITURE ed IMPIANTI**:

- pavimenti: gres porcellanato e parquet;
- rivestimenti: intonaco e ceramica (bagni);
- infissi esterni: in PVC con vetrocamera (foto n. 17),
- porte interne: in legno; porta d'accesso di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento: riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia posta nel locale

- cucina (foto n. 18); corpi scaldanti in acciaio;
- impianto idrico: risalente alla ristrutturazione del 2014, l'acqua calda è prodotta dalla stessa caldaia del riscaldamento.
- impianto elettrico: risalente alla ristrutturazione del 2014
- impianto di condizionamento.

L'alloggio si presenta in buone condizioni, ad eccezione dei locali bagno e wc dove è presente muffa alle pareti per areazione non adeguata.

L'autorimessa (h. m. 2,10) ha una superficie lorda di mq 18, con accesso esterno da rampa comune e basculante in lamiera (foto nn. 7-8).

6.8-OCCUPAZIONE:

L'unità è occupata dal debitore.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- **A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Padova e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 727/1973 del 21/12/1973, prot. N. 35526;
- il fabbricato viene dichiarato abitabile in data 11/10/1975 con autorizzazione n. 229 di reg., prot. n. 27115 (all. n. 5);
- successivamente, per l'unità abitativa in oggetto, viene presentata Comunicazione attività edilizia libera il 01/12/2014 prot. N. 7445/14, fascicolo 1358/14 di prot., per lavori in corso d'opera di ristrutturazione (all. n. 6);
- dal confronto tra stato di fatto e quanto concessionato non risultano difformità, pertanto, il lotto è **regolare dal punto di vista amministrativo**;

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie sono conformi allo stato attuale.

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi approvato del comune di Padova l'area in oggetto è classificata in Z.T.O. B1 - residenziale di completamento a bassa densità, per la quale valgono le norme di cui all'art. 18 delle N.T.O..

Si precisa, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Come da Attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita, datato 13/09/2019, l'immobile si colloca in classe "F" con un EP pari a kWh/m²anno 164,67. Si precisa che lo stesso non ha subito alcuna variazione.

6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto è pervenuto ai debitori per i diritti di piena proprietà in regime di comunione dei beni con atto di compravendita del 09/01/2020 n. 9079/8208 di rep. a rogito Notaio Martucci Carlo di Padova (cfr. all. n. 7), reg.to a Treviso il 13/01/2020 al n 793 Serie 1T ivi trascritto il 14/01/2020 ai nn. 1311/925 dalla sig.ra

- I suddetti beni erano di proprietà della sig.ra da prima del ventennio per averli acquistati con atto del 21/12/1976 n. 31338 di rep. a rogito notaio Salvatore La Rosa di Padova, ivi trascritto il 12/01/1977 ai nn. 451/339 8cfr. all. n. 8)

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 9)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 37294R.G. e 26541 R.P. dell'8 ottobre 2024

a favore:

contro:

titolo: pignoramento immobili del 21/09/2024, cron. n. 5512/2024 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.



7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 14465 R.G. e 2835 R.P. 13 aprile 2011 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo 09/01/2020 n. 1313/149 di rep. notaio Martucci Carlo per la somma di € 135.000,00 e la durata di 30 anni;

somma complessiva iscritta: € 270.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.



8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:





Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili (normale): €/mq 1.000÷1.300

Abitazioni economico (normale): €/mq 900÷1.150

Borsino immobiliare:

abitazione in fascia media: €/mq 1.027÷1.404

abitazione in 2° fascia: €/mq 918÷1.100

Immobiliare.it: zona centrale: valutazione media €/mq 1.628 (min € 1.244 - max 1.522)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

superficie commerciale:

- alloggio (h m. 2,80):	mq 77,00 x 1,00 =	mq 77,00
- poggiolo:	mq 18,00 x 0,25 =	mq 4,50
- autorimessa (h m. 2,10):	mq 18,00 x 0,50 =	<u>mq 9,00</u>

sommano:

mq 90,50

valutazione unitaria: €/mq 1.100,00

stima: mq 90,50 x €/mq 1.100,00 =

€ 99.550,00

Arrotondabili a

€ 100.000,00

(diconsi Euro centomilavingolazero)

riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi

(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto)

- € 10.000,00

restano

€ 90.000,00

(diconsi Euro novantamilavingolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 7 aprile 2025

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -





9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷18

ALL. NN. 1-2 visure storiche per immobile e planimetrie catastali

ALL. N. 3: estratto di mappa;

ALL. N. 4: visura storica ai terreni;

ALL. NN. 5-6: Regolarità edilizia;

ALL. N. 7-8: atti di provenienza dei beni

ALL. N. 9: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 03/04/2025

