

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n° **R.E. 339/2023** - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

Contro

Sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 08.01.2024, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della Relazione è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 19.06.2024;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 14 marzo 2024, presenta la seguente Relazione.

GEOM. ENRICO VISENTIN



Risposte al quesito :

“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia del titolo di provenienza: "Atto di Compravendita" del 02.08.2013, n° Rep. 5130, n° Racc. 2609 del Notaio Daria Righetto di Due Carrare (PD).

a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **proprietà superficiaria** (della durata di 99 anni a decorrere dal 29.06.2000) **per l'intero di un appartamento al piano 1° con garage di pertinenza al piano terra**, facenti parte di un complesso condominiale di n°13 unità abitative, compreso in area P.E.E.P. e sito in Comune di **Cartura (PD) via Ferdinando Geremia n°68/A**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Cartura, foglio 14:

- **particella 357 sub 16** (via Ferdinando Geremia n.68, piano 1, Cat. A/2, cl. 1, vani 4,5 - Sup Cat. 84 mq - R.C. € 360,23);
- **particella 357 sub 24** (via Ferdinando Geremia n.68, piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 12 mq - Sup Cat. 14 mq - R.C. € 23,55).

Intestato a: ,

in Proprietà superficiaria per 1/1.

-

in Proprietà per l'area.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Cartura, foglio 14, mappale 357 (Ente Urbano, Ha. 0.32.06).

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'unità imm. sub 16 p.1°: N- vano scale comune (sub 5), altra unità abitativa (sub 15); O- /; S- vano scale comune (sub 6), altre unità abitative (sub 17, 18); E- /;

per l'unità imm. sub 24 p.t: N- altra unità garage (sub 23); O- cortile comune (sub 1); S- altra unità garage (sub 24); E- cortile comune (sub 1);

per l'intero mapp. 357: N- mapp. 231; O- mapp. 350, 356, strada comunale via Ferdinando Geremia; S- mapp. 401, 675, 599; E- mapp. 599, 654.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

L'unità residenziale in oggetto fa parte di un complesso condominiale ubicato al civico n°68 int. A di via Ferdinando Geremia, in una zona centrale del Comune di Cartura, ad appena 200 mt. circa dalla Chiesa Parrocchiale e dalla piazza principale del paese. Il contesto urbano, comodo ai principali servizi locali, è caratterizzato da un insediamento prettamente residenziale, composto perlopiù da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini, inserito in un'ampia zona verde pubblica di recente riqualificazione.

Il complesso, denominato “ ”, è stato edificato nel 2003, sull'area di proprietà del Comune di Cartura compresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) – Ambito 2, ai sensi della Legge n°865 del 22 ottobre 1971 e s.m.

E' composto da un edificio principale che si sviluppa su due livelli di piano fuori terra ed ospita complessivamente n°13 unità abitative, un corpo accessorio al p.terra dove sono dislocati i garages di pertinenza ed insiste su autonomo lotto (l'ampio cortile scoperto comune è destinato in parte a verde giardino e in parte pavimentato per area manovra e ulteriore parcheggio condominiale) completamente recintato nei quattro lati da siepi e/o recinzioni e dotato di barriera automatica di sicurezza per l'ingresso carraio dalla via pubblica.

Composizione: l'appartamento in oggetto si trova al piano 1° ed è formato da: ingresso-soggiorno-cucina in unico ampio ambiente, disimpegno, n°2 camere, n°2 locali bagno dotati di doccia, di cui uno finestrato e una comoda loggia-terrazzino accessibile dalla zona giorno; il garage di pertinenza esclusiva al piano terra si trova invece nel corpo di fabbrica staccato, è dimensionato per il

ricovero di un'auto ed è dotato di illuminazione e portone basculante metallico. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 90,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in ceramica nella zona giorno, in parquet nella zona notte; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro-camera e oscuri esterni in legno alla padovana, intonaci murari a civile in tutti gli ambienti), sono generalmente di media qualità e stato di conservazione.

L'unità è completata dai seguenti **impianti tecnologici**: imp. riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas metano e corpi radianti in alluminio, imp. idrosanitario con adduzione da acquedotto e rete scarichi acque nere/meteoriche allacciate alla pubblica fognatura, imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono citofono, allarme) con tubazioni sottotraccia e imp. di condizionamento con split ubicato nel disimpegno.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione: l'unità confina con altre unità riscaldate a nord, sud e al piano sottostante; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nelle classi di medio-bassa efficienza.

b) “CORRISPONDENZA”:

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.

c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:

Al momento del sopralluogo gli immobili, costituenti il *lotto Unico*, sono risultati liberi.

d) “REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA’, VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE”:

Al momento dell'acquisto, l'attuale proprietario esecutato dichiarava di essere di stato civile celibe.

E' stata riscontrata la seguente formalità implicante obblighi e vincoli di diritto pubblico che rimarranno a carico dell'acquirente, derivante da:

“Atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie” stipulato, ai sensi della Legge n°865 del 22 ottobre 1971 e s.m., a rogito del Segretario Generale del Comune di Cartura Rep. n° 1767, del 29.06.2000, trascritto a Padova il 17.07.2000 nn. R.G. 28250 e R.P. 17253.

In particolare l'art.10 della Convenzione (*allegato 6*), prevede specifici criteri per la cessione futura degli alloggi in proprietà superficiaria compresi in area P.E.E.P., riguardanti:

- la limitazione del prezzo massimo di vendita e di locazione;
- l'obbligo di cessione o locazione a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5 del “Regolamento per l'assegnazione aree P.E.E.P.”, previa autorizzazione del Comune di Cartura e riserva del diritto di prelazione all'acquisto.

Si dà atto che è data facoltà ai singoli titolari degli alloggi, richiedere l'eliminazione di tutti i predetti obblighi e vincoli, unitamente alla richiesta di “*Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà*”, mediante versamento del corrispettivo determinato dal Comune di Cartura e previo stipula di specifica Convenzione, ai sensi del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 27.03.2018.

e) “FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:

Presso l'Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **08.08.2013 ai nn. 256372 R.G. e 3966 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di
, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del
02.08.2013 n° rep./racc. 5132/2610 del Notaio Daria Righetto di Padova,
gravante la proprietà superficiaria dei beni oggetto della presente
esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **22.11.2023 ai nn. 43148 R.G. e 30543 R.P.:** pignoramento a favore di
"
", in forza del verbale di pignoramento notificato
dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 21.10.2023 n°
rep. 6304, gravante la proprietà superficiaria dei beni oggetto della presente
esecuzione.

f) "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA":

Gli immobili in esecuzione sono stati edificati a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° C98/040A del 27.10.2000 (*costruzione di due fabbricati ad uso abitativo per complessivi 30 alloggi e completamento opere di urbanizzazione primaria*);
- Concessione Edilizia n° C98/040B del 06.08.2003 (*variante in corso d'opera alla C.E. n° C98/040A*);
- Permesso di Agibilità n° C98/040B prot. n°975 del 16.02.2004 (*relativo al fabbricato di n°13 alloggi*).

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili è risultato pienamente conforme con quanto autorizzato.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.I. in zona T3/44 "tessuto consolidato recente" considerato Z.T.O. "C"- con destinazione d'uso prevalente residenziale, disciplinato dall'art.20 delle N.T.O.

g) **"COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI":**

I beni immobiliari oggetto di esecuzione sono costituiti dalla **proprietà superficiaria per l'intero** della durata di 99 anni a decorrere dal 29.06.2000.

Sussistono pertanto i seguenti diritti reali a favore di soggetti terzi:

- **Comune di Cartura** titolare della "**proprietà per l'area**" per la quota di 1/1.

h) **"OPERE ABUSIVE":**

Non si riscontrano opere abusive o difformità che possano alterare i parametri urbanistico edilizi autorizzati e/o che necessitino di interventi in sanatoria.

i) **"GESTIONE SPESE CONDOMINIALI":**

Dai dati forniti dall'Amministrazione Condominiale ("), le spese condominiali ordinarie riferite alle unità sopradescritte, ammontano mediamente a circa € 400 / 500 annuali. Al momento a carico dell'esecutato risulta invece una morosità pregressa di € 687,99.

1) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per superficie e volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'attribuzione dei valori unitari.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

CONSISTENZE DEI BENI:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE	VOLUME UTILE
APPARTAMENTO piano 1°	Mq. 81.00 x 100% = mq 81.00	Mq. 72.00	Mc. 195.00
Terrazzo/loggia piano 1°	Mq. 9.00 x 25% = mq 2.25	Mq. 13.00	/
GARAGE piano terra	Mq. 14.00 x 50% = mq 7.00	Mq. 12.00	Mc. 30.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 90,25			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 90,00			

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché considerati i valori medi residenziali di riferimento attualmente riscontrabili in loco, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Appartamento al p. 1° con garage di pertinenza al piano terra, in Diritto di Superficie per l'intero – via Ferdinando Geremia n°68/A, Cartura (PD) – libero:

MQ. 90,00 x € 1150,00 / mq = € 103.500,00

Detrazione per spese condominiali insolute: = € - 687,99

€ 102.812,01

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 10% = € - 10.281,20

TOTALE: € 92.530,81

Arrotondabili ad **€ 92.500,00** (Euro **novantaduemilacinquecento/00**).

* * *

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Il CTU

Grantorto, 07 maggio 2024

Geom. Enrico Visentin

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Permesso di Agibilità;

ALLEGATI su pagine separate:

5. Titolo di provenienza: "Atto di Compravendita";
6. "Atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie";
7. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
8. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai creditori costituiti.