

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.344/2022 - G.E. Dott.ssa Paola Rossi

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE:

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Descrizione ed identificazione dei beni pignorati	p.2
5) Valore di mercato	p.6
6) Allegati	p.7

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.344/2022, R.G. Esecuzioni promossa da
in qualità di mandataria di rappresentata dall'Avv.
contro l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 18/12/2022 nominava quale esperto la sottoscritta arch. Laura Masiero**, con studio professionale a Padova, via Tagliamento n.5, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.2462, la quale **prestava giuramento secondo la formula di rito in data 20/01/2023.**

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 07/11/2022, e più precisamente gli immobili identificati come segue: *Comune di Limena – Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella 1381 – subalterni 10 e 11 – rendita € 298,25 – Categoria A/2, Cl. 2 – consistenza vani 3,5 – indirizzo Via Roma 39*

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

piano T (diritto di proprietà 1/1); pertinente garage piano S1 Cat. C/6 sub. 60 – rendita 46,48 – Cl.2, consistenza 28 metri quadri (diritto di proprietà 1/1); area piano T – sub.82 – cat. F1 – consistenza 329 metri quadri (quota di proprietà 2/63), oltre agli accessori, i frutti e le pertinenze dello stesso.

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 25/11/2022, Registro Generale n.48429 - Registro Particolare n.32684.

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel relativo fascicolo, per lo svolgimento delle operazioni peritali ha provveduto a recarsi nei seguenti uffici: Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Ufficio edilizia privata del Comune di Limena (Pd) per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli. Detti documenti sono allegati alla presente perizia. Per reperire le informazioni relative alle spese condominiali fisse e non pagate, la scrivente ha contattato l'amministratore condominiale.

In data 03/11/2024 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare l'immobile oggetto di esecuzione.

4) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1 - Descrizione del complesso condominiale:

Gli immobili oggetto della presente perizia **sono ubicati a Padova, via Roma n.39**, all'interno di un condominio denominato "Condominio Residence Giulia" situato in una zona residenziale centrale situata a circa 800 m dalla sede municipale.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. L'immobile ha accesso pedonale e carroia da via Roma.

Il condominio si eleva per tre piani fuori terra e presenta un piano sottostada ove si trova l'autorimessa. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale condominiali e l'ascensore ed è composto da n.29 unità abitative, n.3 unità commerciali, n.11 cantine e n.30 garage.

Il fabbricato è stato costruito tra il 2002 e il 2004, le finiture interne sono ordinarie. Il fabbricato condominiale è da considerarsi in uno stato conservazione sufficiente.

Il condominio è dotato di regolamento e tabelle millesimali per la ripartizione delle spese ordinarie, straordinarie e di amministrazione condominiale; più precisamente si tratta quindi del "Condominio Residence Giulia" legalmente rappresentato, al momento della

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

redazione della presente relazione, da "Amministrazioni Immobiliari Scarso Lorenzo", con sede in via Tiziano Aspetti n.243, Padova.

4.2 - Descrizione degli immobili:

L'unità abitativa si trova al piano terra con accesso dal vano scala condominiale e presenta affacci sui prospetti nord/est e nord/ovest del fabbricato.

L'appartamento è composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura m² 21,00, disimpegno m² 1,00, n.2 camere di m² 15,00 e m² 10,00, bagno finestrato di m² 4,40, cortile esclusivo esterno m² 115,00.

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento assomma m² 51,40 per un'altezza pari a m 2,70.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 61,15.

L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione, le finiture sono ordinarie.

Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a m² 115,00.

Al piano primo sottostrada è presente il garage di pertinenza dell'appartamento, avente superficie netta di m² 25,00, superficie lorda pari a m² 28,00 per un'altezza di m 2,70.

4.3- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, il fabbricato condominiale è individuato come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Limena(Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
9	1381	Ente Urbano		19 10

- Catasto fabbricati: Comune di Limena (Pd), **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
9	1381	11 10	A/2	2	3,5 vani	68 m ² totale escluse aree scoperte 61 m ²	€ 298,25
9	1381	60	C/6	2	25 m ²	28 m ²	€ 46,48

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

Comune di Limena (Pd), **proprietà per 2/63 in regime di separazione dei beni di**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
9	1381	82	F/1	-	329 m ²	-	-

Confini degli immobili come da risultanze dall'atto di proprietà:

Appartamento: , vano scala, passaggio condominiale ed argine demaniale.

Garage: e parti comuni.

4.4 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto

Gli elementi identificativi dei beni indicati in atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita **sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **risultano corrispondenti** all'identificazione riportata nell'atto di provenienza.

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo **non sono emerse difformità** rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

4.5 - Stato di possesso dei beni

L'immobile **è attualmente occupato dall'esecutata.**

4.6 - Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita, lo stato civile dichiarato dall'esecutata era regime di separazione dei beni.

Non sono state riscontrate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.7 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Secondo il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Federico Crivellari, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2017 n.ri 49020/8526 a*

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

favore della “

” gravante, tra l'altro, i Subb. 10,11,60;

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 25.11.2022 n.ri 48429/32684 a favore del “
”, codice fiscale

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 24/08/2024 **non ha evidenziato sui beni ulteriori iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

4.8 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei

Gli immobili sono così pervenuti all'attuale proprietario a seguito di **atto di compravendita** del 29/04/2014, Repertorio n.66.780 Raccolta n.18.477, Notaio Adriano Martini di Padova.

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, deriva dalla demolizione di un preesistente fabbricato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata risulta che il fabbricato è stato costruito in forza dei presenti atti:

- Concessione edilizia n.70 dell'09/09/2002;
- Concessione edilizia n.12 dell'28/03/2003 variante in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.43 in data 11/10/2004, Prot. n.9090 variante a sanatoria;
- Agibilità prot. n.11139 in data 23/12/2004.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato non **sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata.**

4.11 - Informazioni in merito alle spese condominiali fisse e non pagate

Come comunicato alla scrivente dall'attuale amministratore condominiale alla data del 29/04/2024 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta di circa € 1.200,00; alla data indicata, non è stata deliberata dall'assemblea alcuna spesa

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

straordinaria per l'anno 2024. Alla medesima data l'importo non risultano spese condominiali non pagate.

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo per il quale non è stato esibito il relativo libretto di impianto. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in acciaio sprovvisi di valvole termostatiche. I serramenti sono in legno con vetro camera e scuri esterni, la muratura perimetrale è presumibilmente in laterizio, i solai sono presumibilmente in laterocemento. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali coibenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio.

All'interno dell'atto di compravendita è allegato l'attestato di prestazione energetica, da rinnovare, il quale riporta che l'immobile risulta essere in Classe "C" con indice di prestazione energetica (Ipe) pari a 113,50 kWh/m² anno.

5) VALORE DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base dei dati forniti da "Astalegale";
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:
 - i locali abitabili pari a 1;
 - il garage pari a 0,50;
- considerato lo scoperto esclusivo avente superficie pari a 115 mq;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 1.400,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m ²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE € / m ²	TOTALE
Appartamento	51,40	1	1.400,00	71.960,00
Garage	28,00	0,50	1.400,00	19.600,00
Totale (superficie commerciale m ² 65,40)				91.560,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	91.560,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 13.734,00
TOTALE	77.826,00

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 78.000,00 (euro settantottomila).

6) ALLEGATI

Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Pratiche edilizie;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Atto di provenienza;

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.7 pagine e n.4 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 24/08/2024

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com