

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 850/2012

G.E. DOTT.SSA ZAMBOTTO

Custode: Notaio Franco Roberto
Esperto stimatore : geom. Fabiola Zerbetto

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DI STIMA (LOTTO 1)

BENI IN ESTE - VIA UMBERTO CAMPAGNOLO 41

CASA A SCHIERA CON GARAGE

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, domiciliata in Monselice, via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per "*un aggiornamento delle verifiche catastali/urbanistiche e della stima* " dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, in ottemperanza al quesito posto, all'esito degli accertamenti e sopralluoghi, redige la seguente relazione:

BENI LOTTO 1

(come descritti nella perizia ing. Rosato in atti del procedimento)

- Ditta intestata

diritto : proprietà per 1/2



diritto: comproprietà per 1/2.

UBICAZIONE : Este (PD) via Umberto Campagnolo, 41.

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati: Comune di Este (PD) – Fg. 14.

mapp.

931 sub 1 via U. Campagnolo, 41 piano T, BCNC

931 sub 2 via U. Campagnolo , 41 piano T-1 cat. A/2 classe 3, vanoi
9,5, rendita € 1.300,18.

931 sub 3 via U. Campagnolo, 41 piano T, cat. C/6, classe 5 , mq 11,
rendita € 24,43.

al CT: comune di Este (PD) foglio 14 , mapp. 932 di are 03.69 – ente
Urbano.

DESCRIZIONE CATASTALE AGGIORNATA

LOTTO 1 (doc. 1)

Comune di Este – PD - Catasto Fabbricati -

Foglio 14

part. 932 sub 1 – via Umberto Campagnolo, 41 – partita A.

part. 932 sub 2, cat. A/2, classe 3, cons, vani 9,5, sup. Catastale mq
199,00 escluse aree scoperte mq 191. rendita € 1.300,18 via Umberto
Campagnolo 41, piano T-1.

part. 932 sub 3, cat. C/6, classe 5, cons, 11 mq, rendita € 24,43, via
Umberto Campagnolo 41, piano T.

Intestazione catastale

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con



Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confini:

nord strada, ovest part. 644, sud part. 412.

Descrizione sintetica :

Trattasi di una porzione di testa di casa a schiera su due piani fuori terra con scoperto esclusivo e garage in corpo staccato, siti in Comune di Este, via Campagnolo 41. L'accesso avviene dalla pubblica via.

L'intera costruzione edificata in zona PEEP, risale agli inizi degli anni '80.

La struttura è di tipo tradizionale, portante in laterizio e c.a, divisori in muratura, tetto a falde, manto in coppi. L'intero lotto è recintato.

Si compone di :

piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, studio, wc, centrale termica, portico.

piano primo : quattro camere, bagno e antibagno.

Garage in muratura in corpo staccato.

Scoperto a giardino piantumato.

Finiture:

pareti esterne intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione, pavimenti in ceramica nella zona giorno, in legno nelle camere. Scale in marmo. Bagni rivestiti in ceramica completi di accessori. Serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno.



Sono presenti gli impianti elettrico, riscaldamento a gas con elementi radianti in ferro e idrosanitario risalenti all'epoca di costruzione. La caldaia è più recente ma comunque vetusta e non a condensazione.

Si segnalano fenomeni infiltrativi sulle murature del piano terra da umidità di risalita.

(doc. 7 foto dei luoghi).

Classe energetica presunta "G".

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., ...*

All'atto del sopralluogo del 15 maggio 2024 gli immobili risultavano occupati dagli esecutati.

d) *il regime patrimoniali tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l suo carattere storico-artistico;*

Il regime patrimoniale degli esecutati è comunione dei beni.

Risulta:

- trascrizione del 22/05/2015 nn 2154/1605 costituzione diritti reali a titolo gratuito (doc. 2).



I SIGNORI
 PROPRIETARI DELLA PORZIONE IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO
 TERRENI AL FOGLIO 14 CON IL M.N. 932 ED AL CATASTO FABBRICATI
 AL FOGLIO 14 CON IL M.N. 932 SUBALTERNI 1, 2 E 3, CONFINANTE A
 NORD CON LA PORZIONE IMMOBILIARE ACQUISTATA CON L'ATTO
 CHE SI TRASCRIVE DAI SIGNORI

QUALI

E I SIGNORI
 DELLA PORZIONE IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO TERRENI
 AL FOGLIO 14 CON IL M.N. 412 ED AL CATASTO FABBRICATI AL
 FOGLIO 14 CON IL M.N. 412, DICHIARANO DI DARSÌ COME IN
 EFFETTI SI DANNO RECIPROCO CONSENSO A COSTRUIRE SULLE
 RISPETTIVE PROPRIETA' UN LOCALE DA ADIBIRE A GARAGE E
 RIPOSTIGLIO AD UNA DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE AL
 LIMITE PREVISTO DAI REGOLAMENTI EDILIZI E ANCHE A CONFINE
 (SALVO RESTANDO CHE LE NUOVE COSTRUZIONI NON DEBBANO
 ARRECARRE DANNO O IMPEDIMENTO ALL'USO ED ALLA
 CONSERVAZIONE DELLA CONFINANTE PROPRIETA'). IL TUTTO CON
 VALORE VINCOLANTE PER LE PARTI, LORO EREDI ED AVENTI CAUSA
 A QUALSIASI TITOLO.

QUALI PROPRIETARI

Non risultano ulteriori vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate a far data dal 05/12/2013, risultano le seguenti formalità: (doc. 3)

Conservatoria di Este:

- iscrizione del 22/08/2022 nn 4932/768 rep. Notaio Cassano n. 162902 del 22/10/2022 - ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario .
- iscrizione del 12/12/2023 nn 6907/809 rep. Notaio Cassano n. 166078 del 23/12/2003- ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.



f) *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Dalle indagini esperite presso l'utc del Comune di Este, sulla base di quanto esibito, risultano emessi i seguenti atti autorizzativi: (doc. 4)

- in data 07/09/1981 è stata rilasciata CE 7178 e successive varianti per la costruzione di n. 10 appartamento in zona Peep.

- in data 26/04/1985 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 2182.

- autorizzazione edilizia prot. 7518 del 03/03/1990 per modifiche interne, cambio destinazione d'uso da sgombero a studio.

- autorizzazione edilizia prot. 7519/89 del 05/03/1990 per costruzione garage.

- Autorizzazione edilizia prot. 2351/90 del 18/05/1990 per costruzione porticato.

g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

Non risultano diritti di comproprietà sui beni (doc. 5), salvo le parti comuni ex art. 1117 cc.

h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28*



febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Gli immobili sono urbanisticamente regolari.

proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Calcolo della superficie

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine,

Calcolo della superficie commerciale:

Abitazione mq 224,00 circa

Garage mq 14,00

Per la stima aggiornata degli immobili *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione in zona Peep periferica rispetto al centro del paese, dell'epoca di costruzione ultraquarantennale, della consistenza, delle finiture e dell'impiantistica ormai vetuste, dello stato di manutenzione,

consultato l'osservatorio immobiliare (doc. 6), si è giunti alla seguente determinazione:

Valore unitario beni simili € 700/mq per l'abitazione e € 300/mq per il garage.

PERTANTO:

Abitazione: mq 224 x € 700/mq = € 156,800,00

Garage : mq 15,00 x € 300/mq = € 4.500,00

A detto valore vanno detratti:

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi :

€ 156.000,00 – 15% = € 132.000,00 arr.

€ 4.500,00 – 15% = € 3.800,00

LOTTO 1 : VALORE COMPLESSIVO 1/1 proprieta' = € 135.800,00

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai creditori costituiti e al procuratore degli esecutati.

Si allegano le ricevute di invio della relazione.

A disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Monselice, Padova, lì 16 maggio 2024.



Allegati:

- 1- catastali
- 2 – nota costituzione diritti reali
- 3 – ispezioni ipotecarie aggiornate
- 4 – doc. edilizia
- 5 – nota atto provenienza
- 6 – quotazioni OMI
- 7 – FOTO lotto 1

