

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
E.I. N. 279/2023

(Prossima Udienza: 15/01/2025)

CREDITORE PROCEDENTE: "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.". con

sede a Napoli C.F. 05828330638 (avv. Maria Chiara Marchiori di Padova).

DEBITORF

il

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 31/07/2023, cron. n. 4047 Atti Giudiziari
Padova, trascritto il 06/10/2023 ai nn. 36685/26025.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 04/07/2024, 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.

EI 279/2023

1

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. 4
6-LOTTO UNICO	pag. 5
6.1-Diritto venduto	pag. 5
6.2-Ditta intestata	pag. 5
6.3-Ubicazione	pag. 5
6.4-Qualità	pag. 5
6.5-Descrizione catastale	pag. 5
6.6-Confini	pag. 5
6.7-Descrizione del lotto	pag. 6
6.8-Occupazione	pag. 7
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 7
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 8
6.11-caratteristiche energetiche	pag. 8
6.12-Provenienza	pag. 8
6.13-Spese condominiali	pag. 9
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 9
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 9
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 10
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 10
9-Documentazione allegata	pag. 12

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, con successivo colloquio con l'ufficio tecnico del comune per le difformità riscontrate tra stato di fatto e documentazione amministrativa;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni presso l'archivio notarile di Padova;
 - eseguiva il sopralluogo in data 19/09/2024, 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. 12 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.. "così catastalmente censiti al Catasto Urbano del Comune di Padova:

Foglio 102, particella 1216, sub 15 (ex Catasto Fabbricati, sez. Urbana F, Foglio 10, Part. 899, Sub 15)".

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Padova, zona Centro Storico. Trattasi della piena proprietà di alloggio su due piani, piani secondo e sottotetto, facente parte di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra denominato "Condominio Madonnetta" in via Madonnetta n. 12.

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, 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 Vincenzo calderini di Santa Maria Capo Vetere (CE), datata 06/10/2023, che è risultata completa.

6-LOTTO UNICO

6.1-**DIRITTO VENDUTO**: piena proprietà.

6.2-**DITTA CATASTALE INTESTATA**:

6.3-**UBICAZIONE**: Comune di Padova, centro storico, via Madonnetta n. 12.

6.4-**QUALITÀ**: alloggio su due piani, piani secondo e sottotetto, facente parte di una palazzina condominiale di quattro piani fuori denominata "Condominio Madonnetta".

6.5-**DESCRIZIONE CATASTALE**:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 102°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
1216	15	via Madonnetta n. 12	A/2	4	3 vani	m ² 65	2-3	€ 813,42

che deriva dall'unità censita al Catasto Fabbricati: Comune di Padova, sez. F, Fg. 10°, mapp. 899, fermo restando tutti gli altri dati (variazione del 29/01/2013, pratica n. PD 0020726, Bonifica identificativo catastale n. 8746.1/2013);

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 2-3);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 102°, mapp. 1216 di are 01.53, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 4 e, visura storica per immobile: all. n. 5).

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

il sub. 21: B.C.N.C. vano scala e C.T. comuni ai subb. nn. 11, 12, 13, 14, 15 e 22.

6.6-**CONFINI**:

alloggio sub. 15: nord: altra unità altra ditta (sub. 14), est: affaccio su area altra unità altra ditta (mapp. 1215); sud: affaccio su via Madonnetta, ovest: altra unità altra ditta (sub. 14) e vano scala comune (sub. 21)

del fabbricato (da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni): mapp. nn. 1217, 1215 stesso Comune e Foglio, via Madonnetta, via Rialto.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷12.

Ubicazione del fabbricato: Centro storico di Padova, precisamente all'angolo tra via Rialto e Via Madonnetta (foto n. 1), zona interna, con scarsità di parcheggio e al limite della zona pedonale.

Descrizione generale: Trattasi di un appartamento sviluppato su due livelli, secondo e terzo piano di una piccola palazzina condominiale denominata "Condominio Madonnetta" di quattro piani fuori terra e composta da n. 6 unità residenziali ai piani superiori, magazzino e tre box auto al piano terra, oltre parti comuni (ingresso, vano scala e locale C.T.) con accesso diretto dalla strada al civ. 12 (foto nn. 2-3-4).

Il fabbricato risulta edificata con tecniche e strutture tradizionali: muratura in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in coppi. Attualmente si presenta in scarso stato di manutenzione (foto n. 3)

L'unità in oggetto, posta nell'angolo sud-est, presenta la seguente COMPOSIZIONE:

piano secondo: ingresso con scala d'accesso al piano terzo (foto nn. 5-6-8), bagno (foto n. 7), camera, piccola lavanderia, per una superficie lorda di mq 27 circa e un'altezza di m. 2,65;

piano terzo: unico locale soggiorno con angolo cottura (foto n. 9) per una superficie lorda di mq 27 circa ed un'altezza media di m. 2,50 circa, più una terrazza, ex lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo, (foto n. 10) della superficie di mq 40 circa.

Inoltre, presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

- pavimenti: gres porcellanato e parquet;
- rivestimenti: intonaco;
- infissi esterni: in legno alcuni con vetrocamera e persiane in legno,
- porte interne: in legno; porta d'accesso di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento: riscaldamento a gas metano centralizzato con caldaia in apposito locale al piano terra; è presente anche una caldaia autonoma murale a gas in mobiletto esterno (foto n. 10); corpi scaldanti in acciaio;
- impianto elettrico: a norma;
- impianto di condizionamento.

L'unità anche se apparentemente tenuta in buono stato, presenta tracce di infiltrazioni,

umidità (foto n. 11), cattivo stato di alcuni degli infissi esterni e relativa persiane; in alcuni punti sono presenti fessurazioni nella muratura (foto n. 12).

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 un edificio di vecchia costruzione risalente almeno alla prima metà del secolo scorso;
- in data 18/04/1972 viene rilasciata Licenza di ristrutturazione interna n. 588 di reg., prot. n. 32967 con successiva variante dell'8/08/1972 n. 588/71 di reg., prot. n. 32967/71 (cfr. all. n. 6);
- il fabbricato viene dichiarato abitabile in data 09/11/1972 con autorizzazione n. 369 di reg., prot. n. 47087 (all. n. 7);
- successivamente, per l'unità in oggetto, viene rilasciata concessione in sanatoria n. 32461 di prot., reg. n. 18302, del 01/10/1991 (cfr. all. n. 8), per opere eseguite durante la ristrutturazione entro il 1972, come si può dedurre dalle vecchie planimetrie catastali datate 06/10/1972 (all. n. 9);
- dal confronto tra stato di fatto e quanto concesso risultano alcune difformità, pertanto, il lotto **non è regolare dal punto di vista amministrativo**;
- tali difformità consistono in piccole difformità interne al piano secondo e modifiche della destinazione dei locali; in particolare al piano sottotetto, condonato come stanza con wc, è stato ricavato l'angolo cottura nell'angolo dove era presente il WC e il resto del locale è destinato a soggiorno.
- a seguito di colloquio con il tecnico Edilizia Privata del Comune di Padova si è concluso che tali difformità sono sanabili con una pratica in sanatoria previo pagamento della relativa sanzione che si prevede essere di circa € 1.000,00; pertanto per la regolarizzazione del lotto si prevede una spesa di € 4.500,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione. Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima;

- si ricorda che dopo aver ottenuto la sanatoria si dovrà richiedere l'agibilità con tutta la documentazione del caso.

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 non corrispondono allo stato attuale, sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna dei locali al piano secondo; tali difformità sono regolarizzabili mediante una pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio (pratica DOGFA), anche in vista della necessaria richiesta di agibilità.

Il costo medio stimato è di circa € 1000,00 onnicomprensivi, che verranno detratti dalla valutazione di stima.

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. Centro Storico, in unità di Piano a destinazione residenziale, commerciale, turistica e artigianale, classificata in Classe D - ristrutturazione edilizia, per la quale valgono le norme di cui agli art. 15 e 15.c delle N.T.O. (cfr. stralcio P.I.: all. n. 10).

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

A seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe energetica "G".

6.12-PROVENIENZA:

- L'unità immobiliare, riportata al N.C.E.U. sez. F, Fg. 10, mapp. 899 sub. 15, che, soppressa, ha originato quella oggetto di procedura, è pervenuta al ...
i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del 08/04/2011 n. 87000/16743 di rep. a rogito Notaio Martucci Carlo di Padova (cfr. all. n. 11),

ivi trascritto il 13/04/2011 ai nn. 14464/9133 dalla società ' on
sede a Correggio (RE), (

- Alla suddetta società il bene era pervenuto con atto di compravendita del
20/02/2009 n. 37554/9389 di rep. notaio Rubertelli Valentina di Padova, ivi trascritto il
03/03/2009 ai nn. 8039/4538, dal sig. , nato a

- Il lotto era pervenuto con atto di compravendita del 13/07/2007
n. 69205/17566 di rep. a rogito notaio Camporese Loris di Padova, ivi trascritto il
18/07/2007 ai nn. 39434/20793, da

- Il bene era pervenuto con atto di compravendita del
24/12/2003 n. 17397/6507 di rep. a rogito notaio Caracciolo Mario di Padova, ivi trascritto
il 09/01/2004 ai nn. 663/461, d

- Il sig. proprietario del bene da prima del ventennio a
seguito di atto di compravendita del 30/05/1997 n. 3323 di rep. a rogito notaio Caracciolo
Mario di Padova, ivi trascritto il 12/06/1997 ai nn. 15917/11185, dalla società "Madonna
srl" con sede a Padova, C.F. 01444400285.

6.13-SPESE CONDOMINIALI:

Come da documentazione ricevuta dal proprietario (cfr. all. n. 12), risulta che:

gestione ordinaria 2023-2024: € 1.925,54 (01/05/2023-30/04/2024)

saldo anno precedente: - € 1.200,77

pertanto, le spese ascrivibili agli ultimi due anni ammontano ad € 2.163,54, arrotondabili a
€ 2.200,00, di cui si terrà conto nella stima.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 13)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 36685 R.G. e 26025 R.P. del 6 ottobre 2023

a favore: "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", con sede a Napoli C.F.

05828330638;

contro:

titolo: pignoramento immobili del 31/07/2023, cron. n. 4047 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: "VENETO BANCA S.c.p.a." con sede a Montebelluna (TV), C.F. 00208740266;

contro:

titolo: atto di mutuo dell'8/04/2011 n. 87001/16744 di rep. notaio Martucci Carlo per la somma di € 235.000,00 e la durata di 10 anni e 1 mese;

somma complessiva iscritta: € 423.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura, ma con i dati precedenti:

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 simili.

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 2.400÷3.400

Abitazioni economico (normale): €/mq 2.100÷2.750

Borsino immobiliare:

abitazione in fascia media: €/mq 2.350÷3480

abitazione in 2° fascia: €/mq 2.010÷2.600

Immobiliare.it: zona centrale: valutazione media €/mq 3.290 (min € 1.800 - max 3.550)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, della sua non regolarità edilizia e catastale, dell'assenza della agibilità, 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:

- piano secondo (h m. 2,65):	mq 27,00 x 0,95 =	mq 25,65
- piano terzo (hm m. 2,50):	mq 27,00 x 0,80 =	mq 21,60
- terrazza:	mq 40,00 x 0,20 =	mq 8,00
sommano:		mq 55,25

valutazione unitaria: €/mq 2.000,00stima: mq 55,25 x €/mq 2.000,00 = € 110.500,00a detrarre:

spesa per la regolarizzazione amministrativa	- €	4.500,00
spesa per la regolarizzazione catastale:	- €	1.000,00
spese condominiali insolute:	- €	2.200,00
Stima del lotto	€	102.800,00
Arrotondabili a	€	103.000,00

(diconsi Euro centotremilatovingolazero)

ulteriore riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi
(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) - € 15.000,00

restano

€ 88.000,00

(diconsi Euro ottantottomilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 12 dicembre 2024

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷12

ALL. N. 1: elaborato planimetrico e elenco subalterni

ALL. NN. 2-3 visura storica per immobile e planimetria catastal2

ALL. N. 4: estratto di mappa;

ALL. N. 5: visura storica ai terreni;

ALL. NN. 6÷9: Regolarità edilizia;

ALL. N. 10: Stralcio tavola Piano degli Interventi

ALL. N. 11: atto di provenienza dei beni

ALL. N. 12: spese condominiali

ALL. N. 13: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 12/12/2024