

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221-2020



Promossa da:

Contro:

Atto di Pignoramento :

Cronologico n.3011/2020

G.E. dott. M. Elburgo

C.T.U. Ing. Victor Ruzzante



INDICE:

PREMESSE

INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO	3
ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART 567 C.P.C.:	8
CATASTO URBANO	10
CATASTO TERRENI	10
CORRISPONDENZA FRA ATTO P. ISTANZA DI VENDITA, E CATASTALI.....	12
REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE	11
PROVENIENZA DEI BENI.....	11
EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI	11
ESISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	11
PRATICHE EDILIZIE	12
REGOLARITA' EDILIZIA.....	13
DESCRIZIONE.....	14
APE.....	16
DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.	16
INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO.....	16
GRAVAMI	18
ALLEGATI:.....	20



PREMESSE

INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Avanti al funzionario di Cancelleria per l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. M. Elburgo è comparso il sottoscritto ing. Victor Ruzzante, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova con il N.1490, con studio in via Savonarola 157 Padova, il quale è stato nominato C.T.U. per la Esecuzione immobiliare in oggetto, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, ottenendo il termine di Legge per il deposito dell'elaborato peritale.

- Il sottoscritto c.t.u., su indicazioni del Custode giudiziario avv. Elisa Marti Garro dava l'inizio delle operazioni Peritali il 12/01/2021 con sopralluogo sugli immobili pignorati in Padova via Montesanto. A causa della mancata presenza dell'esecutato e dell'impossibilità di accesso al Bene, la Custode Giudiziaria, avv. Ana Elisa Monti Garro, previa autorizzazione del G.E., rinviava il sopralluogo alla data del 22/03/2021 con accesso forzoso con la presenza della Forza Pubblica.
- Copia della presente Relazione è stata inoltrata all'esecutato sig. con raccomandata a.r. all'indirizzo in Atti (allegato n. 2)

QUESITI:

- A. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di



vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

- 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- 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 il suo carattere storico-artistico;
- 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;



- 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;
- 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;
- 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;
- i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

- B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una (c.d. di cortesia) con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.



QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, map-pale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.



F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali. L'esperto è autorizzato ad avvalersi anche di collaboratori di fiducia cui conferirà apposta delega; del compenso dell'eventuale delegato si terrà conto nella liquidazione del compenso all'esperto nominato.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

RELAZIONE

Oggetto della presente Relazione di Stima è un'unità residenziale in Condominio denominato **"Montesanto 8"** la cui amministrazione è stata affidata allo Studio tecnico geom. A. Tosato.

L'unità abitativa è posta al piano terzo ed è comprensiva di garage e parti comuni; pertanto: vista la natura, composizione, consistenza, ubicazione dei Beni oggetto di pignoramento, è emersa la opportunità di organizzare i medesimi in LOTTO UNICO ed in particolare:

LOTTO UNICO

QUALITA' : Unità abitativa in appartamento al piano terzo con garage al piano terra

DIRITTO VENDUTO: 100% in piena proprietà.

UBICAZIONE: Comune di Padova , via Montesanto 8.

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART 567 C.P.C.:

Il fascicolo di Parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:



- Atto di Pignoramento e Nota trascrizione
- Istanza di vendita;
- Certificato ventennale ipocatastale.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- Sono state compiute ispezioni presso le Agenzie del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo della procedura ;
- Sono state fatte ispezioni presso le Agenzie del Territorio Conservatoria RR.II. per verificare la regolarità dei passaggi e le loro trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio;
- Sono state fatte ispezioni presso le Agenzie delle Entrate per verifiche dello stato di Locazione dell'immobile.
- Sono effettuate indagini presso gli Uffici Tecnici di Padova per reperire i documenti progettuali e verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- Sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, in occasione dell'accesso per accertare lo stato dei beni e verificare la corrispondenza dello stato attuale con i dati tecnici in possesso del ctu ;
- E' stata realizzata documentazione fotografica dello stato dei luoghi attuale;
- Sono state compiute indagini del mercato immobiliare in loco;
- E' stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali identificativi dei Beni pignorati e quelli indicati sia nell'Atto di pignoramento che nell'Istanza di vendita;

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

- Planimetrie catastali, visure, estratti di mappa;
- Concessioni edilizie , Agibilità, Elaborati progettuali;
- Estratto del P.I. vigente.
- Nota trascrizione atto di provenienza, successione.
- Documentazione amministrativa Condominiale..



DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Il sottoscritto c.t.u. ha esperito le ricerche catastali del caso con visure aggiornate al 23/03/2021: si precisa che i dati catastali attuali non differiscono, nella sostanza, dai dati presenti in Nota di trascrizione del Atto di Pignoramento e dall'Istanza di Vendita. (cfr. allegato n.6).

CATASTO URBANO

N.C.E.U. Comune di Padova :

Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	classe	Consist.	superf	piano	RC€	Indirizzo via
99	35	12	A2	4	6 vani	mq. 127	3	1100.05	Montesanto 8
99	35	29	C6	7	18	mq 18	T	81.81	Montesanto 6

Intestazione: proprietà 10/10 .

DATI CATASTALI DERIVANTI da :

- Variazione toponomastica del 15/12/2015 protocollo n. PD0230432 in atti (n. 136960.1/2015)
- Variazione del 15/10/2013 protocollo n. PD0387633 in atti dal 15/10/2013 BONIFICA identificativo catastale (n.331594.1/2013).
- Costituita dalla soppressione della particella ceu sez B fgl 15 pla 1216 subb. 12-29 per allineamento mappe.
- Nota del 04/06/1988 Voltura in atti dal 14/02/1994 Registrazione: UR (n. 12637.1/1989).

Nota: Non è presente in Atti, o inesistente l'elaborato planimetrico.

CATASTO TERRENI

Unità eretta sul terreno così censito al catasto terreni N.C.T.

Foglio	Mappale.	Categoria	partita	Consistenza	Indirizzo via
99	35	EU	1	610	==

- PROVENIENZA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1969

CORRISPONDENZA FRA ATTO DI PIGNORAMENTO, IST. DI VENDITA, E RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, a meno di un refu-



so in atto pignoramento ed istanza vendita nel dato della superficie del sub.12, non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento ed istanza di vendita.

Si ritiene correttamente identificato il Bene.

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili pignorati e le risultanze catastali, a meno di un refuso nell'indicazione dell'altezza del garage (indicato con mt. 2.80 anziché mt. 2.20) si registra la formale regolarità del censimento catastale.

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'esame della Certificazione ipocatastale ventennale in Atti, rilasciata il 12/11/2020 (con analisi nel periodo dal 10.05.1990 al 12.11.2020) risulta che i Beni oggetto dell'odierno pignoramento pervennero in proprietà al sig. _____ da data antecedente all'ultimo ventennio e precisamente da Successione in morte _____ avvenuta 03.02.1974, con dichiarazione di **accettazione di eredità** n. 1524 succ. 1 Parte del 16.05.1974 Ufficio di PADOVA - Trascrizione N. RP 6501 del 1974, e poi **Denuncia di successione** n. 1123 vol. 10 /1975 con Trascrizione N. RP 2315 del 1975.

ESISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono stati esibiti, né rinvenuti dal sottoscritto, atti relativi ai vincoli del tipo citato nel quesito.

PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso agli Atti effettuato presso il S.U.E. del Comune di Padova, si sono ricevute le seguenti documentazioni: Condominio "**Montesanto**" di Boscaro M. / Gastaldo R., denominato Fabbricato B (cfr. allegato n. 6).

- Licenza edilizia n. **1155 /30186 /63** del 04.07.1966;
- Variante n. **179**, prot. **13086** del 27.04.1967;
- Agibilità reg. n. **535**; prot. n. **94976** del 04.12.1967



REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo sull'immobile sono emerse difformità edilizie apprezzabili rispetto a quanto autorizzato consistenti in:

- Modifiche distributive interne per inserimento /spostamento di tramezze per ricavo di ulteriore stanza da letto e modifica pianta di soggiorno, camera e bagno; ricavo di un w.c. al posto del ripostiglio; ricavo di un ripostiglio in zona notte.
- Modifiche prospettiche forometriche per ricavo di ulteriore finestra sul lato sud;
- L'autorimessa al piano terra (come per tutte le altre del condominio) è stata licenziata come "cantina".

Le suddette modifiche sono state realizzate presumibilmente in corso d'opera e mai "regolarizzate" dato che le planimetrie catastali del 26.09.1967 prot. 7996 (a meno dei refusi di cui si è accennato sopra a pag. 11) sono conformi allo stato attuale.

L'Esperto specifica che "le difformità evidenziate possono essere sanate e/o regolarizzabili, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 360/2001, mediante permesso di costruire ovvero di s.c.i.a. in sanatoria". Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio tecnico Comunale che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento di sanatoria".

Per sanare tale difformità, ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, l'esperto stima i costi per la sanatoria edilizia in circa **euro 3.000,00** compresa la regolarizzazione catastale, detraendole dal prezzo di stima.

I beni sono trasferibili, si richiama inoltre quanto previsto dagli artt. 36-37 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985) e s.m.i.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

DIRITTO VENDUTO: 100% in piena proprietà ;

QUALITÀ: Appartamento al piano terzo con garage e parti comuni condominiali.



CONFINI EDIFICIO: a sud con mapp. 36-37 ; a est con via Montesanto ; a ovest con mappale 34-430; a nord con mappale 28.

CONFINI APPARTAMENTO: a sud e ovest con vuoto su corte comune ; a est con altra unità; a nord con vano scala e altra unità.

CONFINI GARAGE : a sud e est con altra unità ; a ovest con area scoperta.

UBICAZIONE: Comune di Padova via Montesanto 6-8.

OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero. Si precisa che anche a seguito delle verifiche effettuate con richiesta della comunicazione della Agenzia Entrate n. 41702 del 29.03.2021, non risulta in essere alcun contratto di locazione. (vedasi allegato).

STATO CIVILE : Dal certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe di Padova il 19.11.2020 risulta

SPESE CONDOMINIALI

L' immobile in oggetto risulta inserito in un Condominio denominato “ **Montesanto 8**” amministrato pro-tempore dallo Studio Tecnico Amministrativo geometri Tosato, che a seguito di richiesta dello scrivente , così dichiarava:

- Non siamo a conoscenza che ci siano vincoli o oneri ecc.
- Le spese sono così suddivise
- Es. 2019/2020 consuntivo € **2.264,14** (allegato consuntivo)
- Es. 2020/2021 consuntivo € **1.874,53** (allegato consuntivo)
- Preventivo es. 2021/2022 € **1.856,37** (allegato preventivo)
- I **millesimi di proprietà** dell'unità immobiliare sono **51,15**.

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al piano terzo con garage al piano terra, facenti parte del Condominio denominato “Montesanto 8” situato in elegante zona residenziale ovest di Padova.

Vedasi documentazione fotografica. (cfr. allegato n.2).



L'edificio a cinque elevazioni, che fa parte di un complesso immobiliare di n. 2 edifici risale al 1967, è costruito con tipologia strutturale corrente: muratura portante e c.a. con copertura a falde e manto in coppi. I solai sono in latero cemento. Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in mattoni ad effetto faccia-vista.

Esternamente il terreno di pertinenza condominiale a giardino, recinzioni e cancellate in ferro e camminamenti pavimentati in calcestruzzo.

FINITURE

Pavimenti sono generalmente in piastrelle ceramiche in zona giorno e in legno lamparquets nelle camere. Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Porte e finestre: generalmente le porte interne sono in legno tamburato con essenza in noce; le finestre in legno Douglas a lastra singola.

IMPIANTI

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con ripartitori e contabilizzatori del calore per appartamento, con corpi scaldanti in acciaio e con tubazioni in ferro sottotraccia a parete. E' presente caldaia scaldacqua istantanea murale esterna a metano; E' presente impianto citofonico.

L'impianto elettrico e quello idrico sono di tipo corrente, con componentistica ordinaria, dotato di salvavita e canalizzazioni a parete sottotraccia; le rubinetterie cromate con miscelatori.

DISTINTA DEI VARI LOCALI

PIANO 3°				
RESIDENZIALE				
tipo	u.m.	H	SUPERFICIE UTILE	COEFF.
INGRESSO	mq.	2,80	13.15	1,00
PRANZO/SOGG.	mq.	2,80	38.60	1,00
DISIMPEGNO	mq.	2,80	6.75	1,00
RIPOSTIGLIO/W.C.	mq.	2,80	3.55	1,00
RIPOSTIGLIO	mq.	2,80	2.10	1,00
STANZA	mq.	2,80	9.80	1,00
STANZA	mq.	2,80	7.52	1,00
CAMERA	mq.	2,80	14.80	1,00
CAMERA	mq.	2.80	11.60	1.00
BAGNO	mq.	2.80	4.40	1.00



POGGIOLO	Mq.	==	6.60	0,30
GARAGE P.T.	mq.	2,20	18.00	0,50

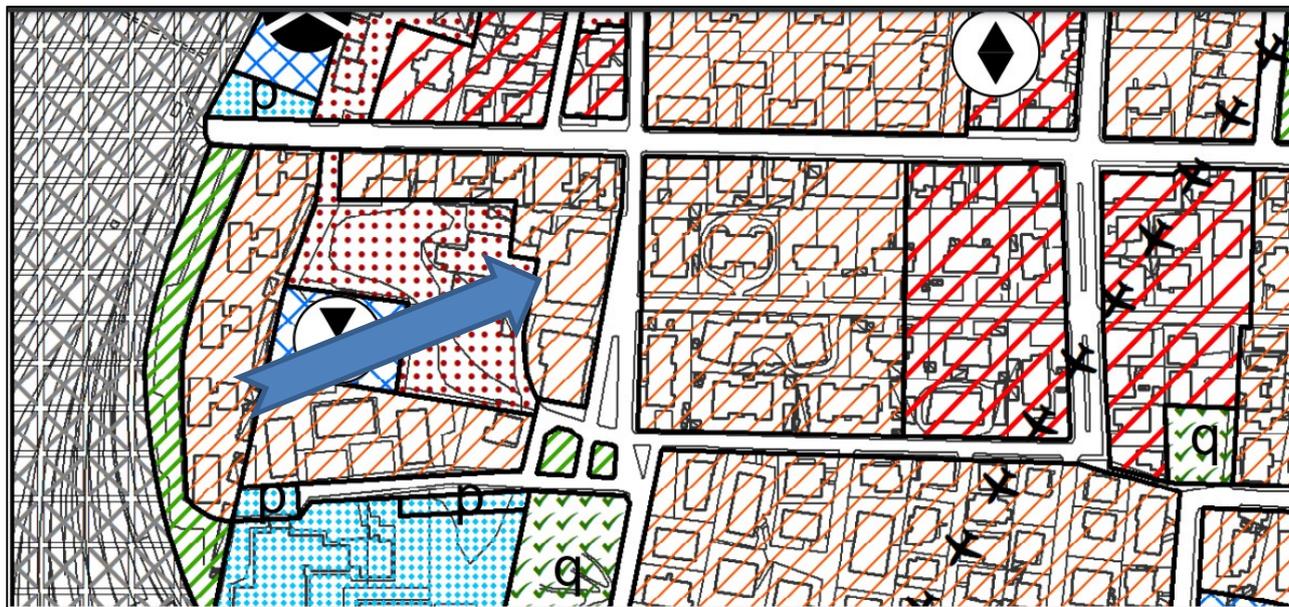
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non esistenti o non rinvenute l' Attestazione Energetica. Si ritiene verosimile per l' unità la classe energetica "G" .

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.

Sulla base di quanto riportato nel P.I. vigente (vedasi allegato) il terreno in oggetto censito al: Foglio 99 , mappale 35 è classificato in "Zona Residenziale 4 completamento e normato dall'art.15 delle N.T.A. con:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00 per edilizia esistente;
- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta),
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.



NOTA: Si è ritenuto opportuno non richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ,trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano non occorre allegare il certificato di destinazione

urbanistica al decreto di trasferimento. Infatti, il suddetto comma recita testualmente: "*Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel catasto urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*".

INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Per la stima si è eseguita, una puntuale indagine di mercato immobiliare condotta nel contesto specifico, per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto di tutti i parametri che possono influenzare la valutazione in positivo così come in negativo, attraverso il metodo sintetico-comparativo. In sintesi si ha per l'immobile : posizione semicentrale in quartiere residenziale limitrofa al centro storico ; condizioni generali dell'immobile: discrete.

Nello specifico si sono anche consultate la Banca Dati quotazioni immobiliari di Nomisma, agenzie immobiliari della zona ed online e l'Osservatorio del Mercato immobiliare OMI.

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dall'elaborato grafico di progetto edilizio ove possibile e catastale, ottenendo il seguente valore:

- Superficie commerciale arrotondata: 135.55 mq. - vedasi tabella -.
- Valore medio unità a destinazione residenziale : €/mq. 1600,00

LOTTO UNICO Appartamento in via Montesanto 8				
RESIDENZIALE				
DESTINAZIONE	u.m.	H	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE
ABITAZIONE	mq.	2,80	1.00	123.80
POGGIOLO	mq.		0,30	2.00
GARAGE	mq.	2.20	050	9.75
SUPERFICI COMM.LI TOTALI	-	-	-	135.55



STIMA VALORE COMMERCIALE

TIPOLOGIA	CONTEGGI SUPERFICI COMMERCIALI	VALORE
Superficie comm.le	135.55 mq. ca. x €/mq. 1600,00	€ 216.880,00
Detrazione 15%, mancanza garanzia (artt. 1490 e 1448 del C.C.)		-€ 32.532,00
Sommano		€ 184.348,00
A detrarre spese per sanatoria edilizia		€ -3.000,00
Valore totale		€ 181.348,00
Valore totale arrotondato		€ 181.000,00

L'analisi condotta e le superfici e cubature evidenziate, sono da considerarsi indicative al solo fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, che deve intendersi offerto, secondo le consuetudini commerciali, "a corpo" e non a misura.

Si precisa inoltre che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfetariamente tutti gli eventuali oneri relativi alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, alle eventuali demolizioni parziali necessarie per rimessa in pristino, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e con la clausola del visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze.

GRAVAMI

Da quanto risultante dalla Certificazione in Atti, e dalle successive ispezioni esperite dal sottoscritto in data 25/03/2021 presso l'Agenzia per il Territorio, si ha

Trascrizioni

- 1) nota del 20/10/2020 r.p. 22730- r.g. 35405

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.3011



atto del :: UFFICIALI GIUDIZIARI di : PADOVA

a carico :

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a favore :

Beni di cui alla presente procedura esecutiva.

Note: Si registra il refuso del dato di superficie già evidenziato in Relazione.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO.

Si allega il prospetto richiesto su pagina separata, depositato assieme alla presente

Relazione in cancelleria Esecuzioni Imm.ri .

Padova, 29 marzo 2021

Il Consulente Tecnico

Ing. Victor Ruzzante



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA'. The inner ring contains 'ING. VICTOR RUZZANTE'. In the center, there is a small graphic of a building and the text 'n° 1480'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.



ALLEGATI:

- 1- Documentazione fotografica.
- 2- Copia raccomandata a.r. di trasmissione perizia all' esecutato ;
- 3- Planimetrie catastali; visure catastali; ipotecarie.
- 4- Copia estratto di mappa;
- 5- Estratto del PRG / P.I. / NTA di Albignasego
- 6- Concessioni edilizie, Agibilità.
- 7- Provenienza dei Beni.
- 8- Tabelle di spese Condominiali.
- 9- Certificazione Agenzia Entrate su Contratto locazione.

