Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.337/2023 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A – Avv. Federica Tramarollo e Avv.Davide Cortese

Contro:

[redacted]

***

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

ASTAlegale.net

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.337/2023, R.G. Esecuzioni promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. rappresentata dall'Avv. Federica Tramarollo e dall'Avv. Davide Cortese contro [redacted], l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 29/11/2023 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 02/12/2023**.

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 12/09/20223, e più precisamente le seguenti unità immobiliari:

– N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), Foglio 11, mappale 106, sub.2, via Ronchi del Volo, piani T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. 524,20;

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

– N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), Foglio 11, mappale 106, sub.6, via Ronchi del Volo, piani T, categoria C/6, classe 1, mq 17, R.C. 31,61;*

(*dall'atto di pignoramento)

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 13/11/2023, Registro Generale n.41851 - Registro Particolare n.29666.

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 Casalserugo (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.

In data 19/12/2023 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare gli immobili 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 Casalserugo (Pd), frazione Ronchi Nuova, in via San Francesco n.6,** all'interno di un condominio collocato in una zona residenziale situata a circa 2,9 km dalla sede municipale del comune.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. Gli immobili hanno accesso pedonale e carraio da via San Francesco.

Il condominio si eleva per tre piani fuori terra ed è composto da n.4 unità abitative e n.4 garage di pertinenza. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale condominiali.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1984 e il 1985. La struttura portante della costruzione è presumibilmente a telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati, è dotato di solai in latero-cemento, le finiture interne sono ordinarie.

Il fabbricato condominiale è da considerarsi in un sufficiente stato conservazione, lo stesso richiede interventi di manutenzione ordinaria.

Non risulta essere stato incaricato un amministratore condominiale.

4.2 - Descrizione degli immobili:

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

L'unità abitativa è suddivisa su due livelli situati al piano terra e al piano primo e presenta due accessi dal vano scala condominale, uno per piano, con accesso principale sito al piano primo. All'interno dell'abitazione è presente un vano scala che collega i due piani.
L'immobile presenta affacci sui prospetti nord, sud ed ovest del fabbricato.
L'appartamento è composto:
- al piano terra: vano scala m^2 2,40, disimpegno m^2 1,83, bagno finestrato m^2 5,04, cantina/ripostiglio m^2 37,00 e garage m^2 16,30, il tutto avente altezza m 2,40;
- al piano primo: soggiorno m^2 24,50, cucina m^2 11,05 ,disimpegno m^2 5,82, bagno finestrato m^2 5,58, bagno non finestrato m^2 3,00, n.3 camere rispettivamente di m^2 16,16, 12,00 e 9,00, vano scala m^2 2,23, il tutto avente altezza n.2,70, oltre n. 2 poggioli rispettivamente da m^2 13,60 e 6,40.
Complessivamente la superficie netta dell'appartamento al piano terra, assomma m^2 46,70 escluso il garage, mentre la superficie netta dell'appartamento al piano primo, assomma m^2 89,34 con esclusione dei poggioli come sopra descritti.
La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature del piano terra, altezza m 2,40, è pari a m^2 51,80, mentre la superficie lorda del piano primo, altezza m 2,70, è pari a m^2 103,80. Il garage, altezza m 2,40, ha una superficie lorda pari a m^2 18,00.
L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione, le finiture sono ordinarie.

ASTAlegale.net

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 Casalserugo(Pd)

Foglio	Particella	Qualità Classe	are ca
11	**106**	Ente Urbano	08 50

- Catasto fabbricati: Comune di Casalserugo (Pd), **proprietà per 1/1**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
11	**106**	**2**	A/3	2	7 vani	135 m^2 totale escluse aree scoperte 128 m^2	€ 524,20
11	**106**	**6**	C/6	1	17 m^2	18 m^2	31,61

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

Confini degli immobili come da risultanze dell'elaborato planimetrico:
Appartamento: nord, sud ed ovest scoperto condominiale, est vano scala condominiale e sub.3;
Garage: nord ed est unità similare sub.9, sud sub.6. ovest scoperto condominiale.

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

Gli elementi identific-ativi 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 senza titolo** da [redacted]

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'esecutato era: *coniugato in 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. Francesco Casarini, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10-05-2006 al n.24936 del registro generale e al n.6316 del registro particolare, di Euro 280.000,00, Notaio Fatigati Diomede del 11-04-2006, rep. 53257/17269, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 140.000,00, durata 25 anni, a carico di* [redacted]*, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della*

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

presente certificazione. Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Padova, Piazza Insurrezione n.6 presso la locale dipendenza;

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13-11-2023 al n.41851 del registro generale e al n.29666 del registro particolare. Tribunale di Padova – Unep di Padova del 04-10-2023, rep. 5697, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di [redacted], titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.*

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 11/04/2024 **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 pervenuti all'attuali proprietari a seguito di **atto di compravendita** del 11/04/2006, Repertorio n.53256, Raccolta n.17268, Notaio Diomede Fatigati di Padova.

STAlegale.net

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il condominio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Casalserugo all'interno della Z.T.O. C1-66.

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

- Concessione edilizia Pratica n.97/82 del 14/01/1984 per la costruzione di un condominio di 4 appartamenti;
- Concessione edilizia variante in corso d'opera alla C.E. 97/82 del 14/01/1984, n.68/84 del 24/06/1985;
- Permesso di abitabilità n.68/84 dell'01/08/1985.

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

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

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

Non risulta essere stato incaricato, dai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio, un amministratore.

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo per il quale non è stato consegnato il relativo libretto di impianto. Al piano terra, all'interno del vano "cantina" è presente una stufa a pellet collegata con i terminali di erogazione del calore dell'unità abitativa. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in acciaio sprovvisti di valvole termostatiche. I serramenti sono in legno con vetro camera, 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.

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 siti al piano primo e aventi altezza 2,70 pari a 1;
  - i locali siti al piano terra aventi altezza 2,40 pari a 0,80;
  - il poggiolo pari a 0,25;
  - il garage pari a 0,50;
- 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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 2 dep. 12/04/2024

PDF Eraser Free

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 900,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE € / m²	TOTALE
Piano terra h m 2,40	51,80	1	900,00	37.296,00
Piani primo h m 2,70	103,80	0,80	900,00	93.420,00
Poggioli	20,00	0,25	900,00	4.500,00
Garage	18,00	0,50	900,00	8.100,00
Totale (superficie commerciale m² 159,24)				143.316,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	143.316,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 21.497,40
TOTALE	121.818,60

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 122.000,00 (euro centoventiduemila).

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 12/04/2024

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

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

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

Firmato Da: MASIERO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bcc4465c21ebd9a2a29dbe31cfc888

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009