

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 5/23

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola ROSSI**

ESPERTO: **Ing. Leonardo Vinante**

A seguito della procedura in epigrafe, in data 11-03-2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

- S Pag.01- ***Rapporto Introductivo***
- O Pag.02- ***RELAZIONE***
- M Pag.02- ***A - Beni Immobili Pignorati*** : Descrizione stato di fatto
- M Pag.05- Elementi identificativi catastali
- A Pag.06- ***B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati*** : Provenienza – Proprietà
- R Pag.07- Diritti – Vincoli – Oneri
- I Pag.08- ***C - Determinazione Valore Immobili Pignorati*** :
- O Pag.08- Stima degli immobili
- Pag.09- ***D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati***

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del



Comune di Padova, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 14-07-2023 alle ore 9.00. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti (– dichiaratasi sorella dell'esecutato) a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **un appartamento con ripostiglio/garage**, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su cinque piani fuori terra.

L'edificio è sito nel Comune di Padova, al civico 8 di Via Jacopo Riccati.

L'immobile, facente parte di un complesso di edifici di origine IACP, ubicato nel quartiere della città denominato Brusegana, a NordOvest e a circa 200 m dalla chiesa parrocchiale di Santo Stefano Re d'Ungheria, a Nord della principale Via Ciamician, ha accesso pedonale da una stradina laterale di Via J. Riccati e accesso carraio dalla stessa Via J. Riccati.

Composizione

L'unità abitativa ed il ripostiglio/garage si estendono su superfici lorde (Sl in mq)

- altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sl=15,76; h=2,70): Garage;

P.3° (Sl=106,40; h=2,85): Ingresso, Cucina-Cottura, Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, N. 3 Camere, Bagno-W.C.;



P.3° (Sl=6,50): Poggiolo;

P.3° (Sl=4,70): Loggia.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso in legno, porte in legno tamburato - alcune con specchi in vetro, finestre-portefinestre in legno-vetro - finestre in acciaio-vetro su parte della Cucina-Cottura, pavimento piastrellato - legno nelle Camere (coperto da moquettes), pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato – controsoffitto in cartongesso in Bagno, Bagno piastrellato a 1/2 parete; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa e caldaia in Cucina-Cottura, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti. Ripostiglio-Garage con pavimento in Cls. tirato a staggia, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato; impianto elettrico funzionante. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente appena sufficienti e comunque trascurate, con finestra mancante in Bagno e finiture/impianti molto datati.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente discrete.

Finiture esterne: lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate - con porzioni in pietra facciavista a nido d'ape su prospetto SudOvest, avvolgibili ai fori (non tutti completamente funzionanti), poggioli piastrellati con parapetti in parte di acciaio ed in parte con muretto intonacato e tinteggiato, portoncini ingresso condominiale in alluminio-vetro, portone Ripostiglio/Garage a due ante in legno, area esterna in parte pavimentata con Cls tirato a staggia (camminamenti) - in parte pavimentata con ghiaino (area di manovra) - in parte tenuta a giardino, recinzione in parte con rete metallica su muretto basso in Cls. - in parte con ele-



menti in acciaio verniciato su muretto in Cls., cancello pedonale ad un'anta in acciaio verniciato, cancello carraio scorrevole elettrocomandato in acciaio verniciato. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

I beni pignorati risultano occupati dall'esecutato con moglie, figli e sorella.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O B4 Residenziale di completamento ad elevata densità*.

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova, l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura sono stati oggetto di:

- Permesso di Costruzione Reg. 1177 Prot. 27760 del 04-12-1958,
- Autorizzazione per Abitabilità Reg. 115 Prot. 14676 del 25-05-1964.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di mobilio (Appartamento) e di materiale vario (Ripostiglio/Garage), lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, salvo:

- alcune misure interne nell'appartamento (P.3°), che appaiono leggermente variate, pur senza aumento complessivo di superficie/volume;
- l'altezza del Bagno/W.C. (P.3°), che misura in realtà 2,63 m a causa della



presenza di controsoffitto;

- il muro di separazione tra Cucina e Cottura (P.3°), che è stato demolito;
- il muro di divisione nel Bagno/W.C. (P.3°), che è stato demolito;
- la porta interna da Ripostiglio/Garage (P.T) su Corridoio interno comune, che è stata spostata su l'altra parete che affaccia sullo stesso Corridoio interno.

Anche se non ci sono misure dedicate negli elaborati tecnici autorizzati a cui fare riferimento, si segnala inoltre che le due pareti interne del Ripostiglio/Garage che affacciano sul Corridoio interno comune appaiono (non si è potuto effettuare comunque un rilievo preciso) di dimensioni leggermente maggiori rispetto il solo riferimento grafico, comportando una conseguente piccola diminuzione superficiale del locale pignorato.

Salvo eventuali lavori di ripristino di quanto autorizzato, laddove necessario-possibile-conveniente, costituendo modifiche interne, le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante opportuna e semplice pratica edilizia comprendente anche nuova Attestazione di Agibilità.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Padova,

Intestati:

- 1/100 Proprietà,

– 99/100 Proprietà.

Unità Immobiliari : Fg. **115**, Partic. **67**, Via Jacopo Riccati 8,

- Sub. **5**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, Cons. **6** v., R.C. 805,67 , P.3 ,

- Sub. **11**, Cat. **C/3**, Cl. **5**, Cons. **16** mq, R.C. 38,84 , P.T .

Derivano da:



- Ex Sez. C, Fg. 2, Partic. 531 - altri identificativi non variati:

* Bonifica Identificativo catastale del 30-01-2014 Prat. PD0016567;

N.B.: A seguito della sanatoria delle difformità interne riscontrate, dovranno essere aggiornate anche le relative planimetrie catastali con altri possibili dati conseguenti.

Catasto Terreni : Comune Padova,

Fg. **115**, Partic. **67**, Sup. **950** mq, Qual. Ente Urbano.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per le planimetrie e altri possibili dati conseguenti, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- Abitazione P.3°: SudOvest-SudEst- Scoperto condominiale; NordEst- Vano scala condom., Scoperto condom.;
- Ripost./Garage P.T.: NordOvest- Altro Ripost. a ridosso di Vano scala condom.; NordEst- Scoperto condom.; SudEst- Altro Ripost. con due lati su scoperto condom., Corridoio comune;
- Terreno: NordOvest- Via J. Riccati; Est- Partic. NCT 66; SudEst-SudOvest-Ovest- Partic. NCT 68.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, al 24-07-2023 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 31-07-2000, Atto Notaio S. Cardarelli di Padova Rep.



69227, **trascritto** a Padova il 02-08-2000 ai nn. 30844/18773,
le Ex NCEU Comune Padova, Sez. C, Fg. 2, Partic. 531, Sub. 5 - 11 passavano a
in pari quota.

Per **Compravendita** del 02-10-2006, Atto Notaio N. Cassano di Padova Rep.

173328/36308, **trascritto** a Padova il 11-10-2006 ai nn. 55208/29818,
le Ex NCEU Comune Padova, Sez. C, Fg. 2, Partic. 531, Sub. 5 - 11 passavano da
(stato celibe) per la quota
1/100 e a (stato celibe) per la quota di 99/100.

risulta deceduto in data e non risulta trascritta né la Dichiarazione di
Successione, né l'Accettazione di Eredità.

Il Notaio N. Tiecco segnala che il bene censito al NCEU di Pd Fg. 115, Partic.
67, Sub. 11 è stato erroneamente indicato nell'atto di Successione trascritto il
17-07-2012 al n. R.P. 17350 in morte di
e deceduto il

Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e
aree comuni.

Non esistono altri diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla
procedura esecutiva è stato rilevato.

L'amministratore di condominio "Camilla srl – Via Monte Grande 1 – 35143
Padova", contattato il 17-07-2023 e sollecitato il 21/24-07-2023, alla data di
redazione della presente relazione non ha risposto alla richiesta di informazioni
presentata dallo scrivente e riguardanti spese condominiali non pagate ed altro



come riportato nel quesito di incarico.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata degli immobili descritti.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **4.000,00** per *eventuali lavori di ripristino (laddove necessario-possibile-conveniente) di quanto autorizzato e per sanare le difformità interne riscontrate, rendere agibile l'immobile e modificare le planimetrie catastali e altri dati*, comprensivo di spese ed oneri relativi,
- la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per l'estensione delle parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorda



- Appartamento (h=2,85) P.3°	mq	106,40
- Poggiolo P.3° mq 6,50 x 0,25 =	mq	1,63
- Loggia P.3° mq 4,70 x 0,30 =	mq	1,41
- Ripostiglio/Garage (h=2,70) P.T mq 15,76 x 0,50 =	mq	7,88
Superficie lorda commerciale =	mq	117,32

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 900,00 x 117,32 mq =	€	105.588,00
- Costo forfettario relativo alle difformità riscontrate (pag. 8) -	€	4.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	101.588,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15% -	€	15.238,20
TOTALE VALORE Lotto (arrot.)	€	86.300,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	86.300,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 24-07-2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 11-10-2006 ai nn. 55209/14447, in virtù di Mutuo fondiario del 02-10-2006 Rep. 173330/36309 Notaio N. Cassano di Padova, a favore di _____ contro _____ *colpisce*
le Ex NCEU Sez. C, Fg. 2, Partic. 531, Sub. 5-11.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 14-02-2023, nn. 5005/3538, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Tribunale PD del 14-01-2023 Rep. 7199, a favore di _____ contro _____



Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 31 luglio 2023

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 8 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 67) e NCEU (Fg. 115, Partic. 67/5-11), Planimetrie (Fg. 115, Partic. 67/5-11);
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: P.d.C. Reg. 1177 Prot. 27760 del 4-12-1958 + Estratto da elaborati autorizzati: Planimetria (Tav. 1) - Pianta Piano T (Tav. 2) – Pianta Piano Tipo (Tav. 3) – Sezione (Tav. 5), Autorizzazione per Abitabilità Reg. 115 Prot. 14676 del 25-5-1964;
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: N. 2 Ispezioni (Fg. 115, Partic. 67, Sub. 5-11) dal 14-2-2023 al 24-7-2023 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atto di Compravendita del 2-10-2006; N. 2 Mail a Camilla srl del 17 e 24-7-2023.

Ing. L.Vinante\Esec. N. 5/23 - Pag. 10

