

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA nella procedura di Esecuzione Imm. n. **413/19**

promossa da:

contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni

P R E M E S S A

Con Ordinanza del 7.02.2020 l'Ill.mo G. E. Dott. G. G. Amenduni nominava lo scrivente, Parisotto Arch. Paolo di Padova, via Berti n. 18 ter, perito per la stima dei beni immobiliari di appartenenza della procedura esecutiva e di rispondere al seguente

Q U E S I T O

(...Omiss.)

A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati 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 pigno-*

Contributo
unificato



ramento.

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 G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 proter 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, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato trascritto), 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 risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenente 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'art. 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 dell'art. 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;

I. il valore del mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale; l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

il Comune o – quanto alla città di Padova – il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.



Astalegale darà risposta entro le 48 h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto che dovrà depositare almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con un cd-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 dell'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: (... omiss.)

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

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. (... omiss.)

Accettato l'incarico e completate le predette operazioni, lo scrivente è stato in grado di estendere la presente relazione tecnica.

RISPOSTE AL QUESITO

A. Esaminati i documenti il sottoscritto perito li ritiene idonei alla procedura.

Il compendio immobiliare appreso all'esecuzione è sito nel Comune di Carmignano



di Brenta

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:

a. CATASTO. LOTTO N. 1. NCEU di Carmignano di Brenta, Foglio n. 13,

map. n. **1.609 sub 67**, Via Ronchi Nuova, P1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, Superficie Catastale m² 79, totale escluse aree scoperte m² 76, RC€ 309,87;

map. n. **1.609 sub 76**, Via Ronchi Nuova, PS1, Cat. C/6, Cl. 2, m² 17, Sup. Cat. m² 19, RC€ 40,39;

Map. 1609 sub 1, PT, BCNC cortile comune a tutti i sub; (con convenzione comunale, sotto riportata)

map. 1609 sub 4, PS1, BCNC rampa di accesso e manovra comune ai sub da 74 a 82;

map 1609 sub 5 PT, BCNC cortile al sub 9 e dal 64 all'82;

map 1609 sub 9 PS1-T-1-2, BCNC vano scala e ascensore comune ai sub dal 64 all'82.

Beni eretti su NCT Foglio n. 13 map. 1.609, E.U., m² 3.321.

Ditta:

Confini.

Appartamento: nord e ovest scoperto, sud scoperto e sub 9 vano scala, est sub 68 e sub 9.

Garage: nord sub 4 spazio di manovra, est sub 77, sud sub 9 vano scala comune, ovest 75. Salvis.

DESCRIZIONE sintetica. LOTTO N. 1 unico. Si tratta di un appartamento, lati nord- ovest-sud in un condominio posto in un lotto abbastanza ampio, situato in Carmignano di Brenta, in zona residenziale in prossimità del centro, viale Martiri della liberazione n. 127/4, una via stretta e a senso unico, in zona urbanizzata ma



non con negozi. Il lotto comprende due condomini, uno più grande a nord e uno più piccolo a sud, questi in oggetto.

La costruzione, in muratura ordinaria e c.a. con solai in laterocemento, è un fabbricato abbastanza recente (2008), muratura tradizionale intonacata e dipinta, solai di copertura a falda, presenta una sufficiente rifinitura, sono presenti nella parte scoperta parcheggi lastricati in betonella (aperti, non recintati nel lotto in quanto a favore del comune di Carmignano di B.), rampa in cemento di accesso ai garage interrati e spazi a verde, privati e comuni. Sul parcheggio fronte strada ci sono il cancello carraio in metallo e il pedonale, il lotto recintato è con muretta e ringhiera metallica, si accede da un vialetto pedonale in tipo betonella, il carraio è in cemento, ha ampia aiuola sul fronte strada, comune.

L'edificio presenta una pianta irregolare su un lotto totale m² 3.321. Sono presenti 9 unità.

APPARTAMENTO. I serramenti sono in legno con un vetrocamera e tapparelle in plastica leggera, le porte interne in legno tamburate lisce; il portoncino di ingresso è in del tipo blindato, il tutto con ordinaria ferramenta.

Il riscaldamento è con centrale termica a gas posta in terrazza, con radiatori tradizionali, produce anche acqua calda ad uso sanitario. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono standard, non ne è stata verificata la funzionalità.

L'immobile è composto dal piano interrato per il garage e primo per l'abitazione.

Dal portone d'ingresso su vano scale, si accede direttamente alla zona giorno, è composta da cucina con angolo cottura e ripostiglio, la zona notte con due camere, due bagni, oltre al corridoio. Dal soggiorno si accede ad un poggiolo con la C.T. con parapetto in metallo.

Il locale soggiorno ha pavimento in ceramica commerciale, è sufficientemente am-



pio, il ripostiglio, ad uso lavanderia, ha porta scorrevole.

Dal corridoio si accede al reparto notte, costituito da una camera da un letto, da una matrimoniale e dal servizio igienico.

Il bagno, a forma regolare, piastrellato e con rivestimento alto circa 2,40 metri con ceramiche commerciali e decori, è dotato di box doccia, lavabo, tazza e bidet, bianchi con miscelatori.

Le camere, hanno pavimento in legno. La camera sul lato nord ha accesso ad un poggiolo, con ringhiera metallica

GARAGE. Situato al piano interrato ha accesso o dal cortile comune o dal corridoio condominiale. Il garage ha basculante in lamiera verniciata, i pavimenti sono in ceramica economica

Il lotto è in un contesto urbanizzato e il condominio è abbastanza appetibile, è abitato in prevalenza da famiglie anche straniere, soffre un po' per la distanza dai servizi.

Non sono stati controllati i confini catastali del lotto. Si allega documentazione fotografica. I locali sono occupati dal subaffittuario Sig.ra

b. CORRISPONDENZA. Gli elementi identificativi corrispondono sia nel pignoramento con l'istanza di vendita e con le planimetrie catastali.

REGOLARITÀ CATASTALE. Il compendio è regolarmente accatastato. È stata rilevata una difformità nell'indicazione della via, ora in Viale Martiri della Liberazione n.127/4. Il sub 1 è convenzionato pubblico.

c. OCCUPAZIONE. L'immobile è in possesso comproprietario Sig.ra

Il contratto è stato registrato prima del pignoramento, quindi opponibile. Contratto.

Sublocazione dal 2.5.16 al 4.2.20 rinnovabile del 5.2.16 tra

(affittuario) n. a e



registrato il 9.2.16 e telematicamente a Padova il 16.4.16. (allegato) Congruità. Il contratto si ritiene congruo, vista la congiuntura attuale. Frazionamento per concentrazione diritto proprietà.

d. REGIME PATRIMONIALE coniugi. L'esecutato non risulta coniugato dagli atti.

FORMALITÀ non pregiudizievoli, vincoli ed oneri rimanenti a carico acquirente.

Nn. 25364/16047 del 19.11.2008 regolamento di condominio notaio Maria Gabriella Ronca del 7.11.08 n. 39.248.

Nn. 24147/15105 del 27.09.05 notaio Maria Gabriella Ronca vincolo di uso pubblico a parcheggio a carico del map. 1609 a favore
e contro

Nn. 12852/7759 del 10.5.2006 notaio Maria Gabriella Ronca in data 12.4.2006 n. 35422 atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a favore del
e contro con-

fermati dal precedente atto d'obbligo del 14.09.2005 dal medesimo notaio rep. 33975 registrato a Vicenza ai nn. 24897/15597 del 5.10.05 a favore di
e contro

e. FORMALITÀ Pregiudizievoli a carico. Non pare esistano vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura a parte quelli descritti.

ISCRIZIONI: Padova. (dagli allegati) **Nn. 15217/2191** del 20.08.13 ipoteca volontaria del 08.08.13 n. 1498 notaio Nazari Alessandro a favore di
e contro per la pro-

pietà beni in Carmignano di Brenta NCEU Fg. 13 map. 1609 sub. 67 e 76.

TRASCRIZIONI: Padova. **Nn. 5635/3597** del 12.03.19 sequestro preventivo del 30.01.19 n. 3813/14 Tribunale di Venezia a favore di
e contro beni in Carmi-



gnano di Brenta NCEU Fg. 13 map. 1609 sub. 67 e 76 per proprietà.

Nn. 27331/18139 del 6.12.19 pignoramento del 14.10.19 n. 1141 Tribunale di Padova a favore di _____ e contro _____

per la proprietà beni in Carmignano di Brenta

NCEU Fg. 13 map. 1609 sub. 67 e 76.

PROVENIENZA. Nn. 15216/10792 del 20.08.13 atto Notaio Nazari Alessandro del 8.08.13 n. 1497 a favore di _____ e contro _____

beni in Carmignano di

Brenta, foglio 13 map.1609 sub. 67 e 76.

Nn. 1284/856 del 12.01.06 atto notaio Ronca M. G. del 30.10.05 n. 34776 a favore di _____ e contro _____

dal ventennio per proprietà in separazione dei beni, immobili siti in Carmignano di Brenta NCT Fg. 13 map.1053.

f. REGOLARITA' EDILIZIA. Sentito il tecnico comunale. Permesso a Costruire n. 6449 del 27.10.05 prot. 3308 e Variante del 6.8.07 n. 28/07 prot. 3320. Abitabilità n. 1.2008 del 1.10.08 n. prot. 10008.

DESTINAZIONE URBANISTICA. L'edificazione consentita in relazione alla zona, al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G., è nulla in quanto lotto già edificato. Zona residenziale B2/102 edificata.

g. COMPROPRIETÀ. /

Progetto di stralcio quota. /

h. OPERE ABUSIVE. Non rilevate

Spese presunte. /

i. SPESE GESTIONE/spese straordinarie deliberate.

SPESE ARRETRATE. Da comunicazione dell'amministratore Parisi Geom. Paolo



del 8.6.20 risultano arretrati di gestione dal 2014 di € 5.073,51.

I. CRITERI DI STIMA. Il modo di valutazione che si avvicina alla realtà economica del bene è quello della comparazione. Il mercato immobiliare nelle zone è in calo con tendenza al ristagno, confermato anche dai tecnici, dai mediatori locali e dal sito dell'agenzia del territorio e della camera di commercio.

I valori di stima sono desunti anche e dalle agenzie in internet, dalle valutazioni pubblicate dal sito dell'Agenzia del Territorio e da stime analoghe pubblicate dal bollettino Aste del Tribunale di Padova e da Astalegale per beni assimilabili: i dati dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sono stati inviati in data 27.6.20.

I parametri applicati indispensabili alla corretta valutazione del valore di stima sono dati anche da tutte le considerazioni sopra riportate, dalla vetustà, se i locali sono liberi e appetibili, dalla posizione, dalla dimensione e dalle rifiniture. I prezzi correnti, pur valutati a m² di superficie lorda vendibile, nella formulazione finale vanno intesi a corpo in quanto comprensivi dei parametri accessori (sedime, giardini, viali, servitù, parti comuni, ecc.).

I beni vengono riuniti in un lotto, si applicano riduzioni per locali occupati.

Non sono stati rilevati i confini e verificate le dimensioni degli immobili.

Le misure lorde v.p.p. sono lette in scala 1:200 o 1:500 e pertanto approssimate e arrotondate. Non sono state controllate le dimensioni esterne dell'edificio.

Non è stato possibile verificare e cercare vizi o infiltrazioni non evidenti, si applica detrazione forfettaria come previsto dalla recente procedura del 15% per vizi occulti e vendita senza garanzie.

Non è stata verificata la funzionalità degli impianti tecnologici. Si attua stima prudente.



VALUTAZIONE: LOTTO N. 1 unico: Carmignano di Brenta, viale Martiri della Liberazione n. 127/4, appartamento P-1 con garage su lotto di m² 3.321 circa con parti comuni. Occupazione: Sublocazione dal 2.5.16 al 4.2.20 rinnovabile del 5.2.16 tra _____ (affittuario) _____ e _____ registrato il 9.2.16 e telematicamente a Padova il 16.4.16., contratto opponibile.

Valore medio lordo abitazione: 1.100,00 €/m²; (applicati coefficienti 0,90 vetustà e 1,00 manutenzione)

La superficie commerciale (lorda) risulta essere pari a:

Appartamento e accessori PT-1-2: m² 76,00 x 1,00= m² 76,00

Terrazze: m² 9,00 x 0,33= m² 2,97

Garage: m² 18,00 x 0,50= m² 9,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: m² 87,97

TOTALE= m² 87,97 X 1.100,00= € 96.767,00

Detrazione spese arretrate condominiali: - € 5.073,51

Detrazione locali occupati con contratto -20%: - € 19.353,00

Detrazione per vizi occulti non rilevabili -15%: - € 14.515,00 arr.

TOTALE detrazioni: 5.073,51+19.353,00+14.515,00= - € 38.941,51

TOTALE: 96.767,00 - 38.941,51= € 57.825,49

EDIFICAZIONE CONSENTITA. /

TERRENI AGRICOLI / EDIFICI RURALI. Non presenti

Coltura praticata. /

Presumibile redditività. /

TOTALE PROPRIETÀ 100%= € 58.000,00 arr. (cinquantottomila/00)

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18, 2° comma,



Legge 28.2.85 n. 47 perché lotto urbano e inferiore ai 5.000 m².

Caratteristiche energetiche. Non si allega l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto non reperito.

B. ALLEGATI. Si consegna la relazione unendo una copia cartacea di cortesia in cancelleria con gli allegati per il custode; si attesta invio via PEC ai creditori e al custode di copia della CTU, si attesta invio al debitore di copia a mezzo raccomandata.

Si allegano: prospetti riepilogativi, documentazione fotografica, copie planimetrie catastali, copia atto provenienza e attestazione incombenze.

Non si riconsegna il certificato notarile perché in data 18.9.15 non era presente nel fascicolo.

Padova, 30.06.2020

IL PERITO: Dott. Arch. Parisotto Paolo

