

TRIBUNALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr.ssa Manuela ELBURGO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 229/2023

C.T.U.: Geometra Luca BOCCON

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Pignoramento immobiliare n. 4085 del 18.07.2023 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Padova in data 26.07.2023 ai nn. 28329 R.G. e 20161 R.P.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA'

Fabbricato residenziale con area di pertinenza

In Comune di Borgoricco -PD- via Roma n. 14

N.C.E.U.: Foglio 19 - Mapp. n. 711 - N.C.T.: Foglio 19 Mapp. n. 711

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO:

Il sottoscritto geometra, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 1476, nominato C.T.U. con provvedimento del 22.09.2023 nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Manuela ELBURGO, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

- A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquistare, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza; descriva i beni pignorati, anche a mezzo 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 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 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 altri 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 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 propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e relativa trascrizione), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con 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 esso 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'art. 36 del DPR 380/2001 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 di 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'art. 4, sesto comma, della L. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

B. il valore di 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 della stima, ivi compresa la riduzione 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 al P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'APE solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.

C. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via



telematica sia mediante deposito in cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un cd rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova dell'invio dovrà essere depositata in cancelleria).

D. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 gg. prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti richiesti

E. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo.

PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e sopralluogo eseguito è emerso che il bene oggetto di perizia è sito nel Comune di Borgoricco, -PD- via Roma n. 14 e consiste in fabbricato residenziale con area di pertinenza.

INDAGINI SVOLTE:

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Padova, per espletare gli accertamenti del caso e per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgoricco per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente procedura, nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di



Codesto Tribunale al fine di verificare 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;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione agli interessati, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si allegano alla presente n. 18 stampe;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO UNICO



DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:



UBICAZIONE:

Comune di Borgoricco (PD) via Roma n. 14

QUALITÀ:

Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo dislocato ai piano terra e primo con area di pertinenza.

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

N.C.E.U.: Comune di Borgoricco, Foglio 19 (vedi visura: all. n. 2)

- Mapp. n. 711, cat. A/2, Cl. 1, vani 10, Via Roma 14, Rendita Catastale € 748,86 (unità abitativa: si veda planimetria all. n. **)

Fabbricato eretto su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Borgoricco (PD), Foglio 19 (estratto: all. 1):

mapp. n. 711 di are 10.40 Ente Urbano (si veda visura all. n. 3)

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Terreni: mapp. nn. 164-769-685-721 via Roma- stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a n. 18. Trattasi di un fabbricato unifamiliare residenziale, della superficie coperta di base di mq. 140 circa, dislocato ai piani terra e primo, ed area esterna ad uso piazzale e giardino di pertinenza. La costruzione è sita in Comune di Borgoricco (PD) via Roma n. 14 prospiciente la Strada Provinciale n. 39 nelle immediate vicinanze del centro cittadino. L'edificio risulta costruito alla fine degli anni sessanta, ed ampliato in epoca successiva, con sistemi tradizionali: strutture



portanti in murature di laterizio, solai in latero-cemento, copertura a doppia falda inclinata con manto in coppi, grondaie in lamiera di acciaio, intonaco esterno con finitura plastica. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta della documentazione acquisita il bene di cui al presente lotto oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano terra: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, taverna ,wc, cantina, centrale termica, lavanderia e locale pluriuso per una superficie lorda complessiva di mq. 140.

Piano primo: quattro camere da letto , corridoio e bagno per una superficie lorda complessiva di mq. 80 circa e poggiolo di mq. 6.

L'unità presenta le seguenti **rifiniture:**

pavimenti: in piastrelle di ceramica e/o monocottura

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in legno con vetrocamera avvolgibili in pvs e controfinestre in alluminio ;

serramenti interni: in legno con o senza specchiature;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti **impianti:**

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia mediocre componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con corpi scaldanti in acciaio

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio cromato.

Il fabbricato risulta recintato su entrambi i fronti, con siepi e ringhiera metallica, e si presenta in sufficiente stato di conservazione.



OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal sig. _____ e famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto del presente lotto (titoli:allegato 5):

- è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n. 18 del 03.04.1968 e successiva Agibilità del 01.08.1970
- Concessione in Sanatoria n. 493 del 03.10.1989
- Domanda di agibilità del 31.10.2008 prot. 14417 attestata per silenzio assenso in data 18.02.2009

OPERE ABUSIVE

In sede di sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato si è accertato che:

- Al piano terra, su locale taverna, risulta eseguita una porta-finestra dim. 230 x 230
- Al piano terra risulta aperta una finestra sul locale lavanderia dim. 90x60
- Sul fronte sud risulta costruita una canna fumaria-caminetto



- Non risultano rilasciate autorizzazioni per la costruzione delle recinzioni

Tali opere possono essere sanate previa istanza di Sanatoria al Comune di Borgoricco e contestuale richiesta di compatibilità Paesaggistica ricadendo l'immobile su area sottoposta a vincolo Ambientale di cui alla al D.Lgs 42/2004.

La spesa per la sanatoria ammonta ad euro 5.000 (cinquemila) comprensiva di sanzioni e spese tecniche.



A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla Sig.ra

- dal sig. _____ per atto di Compravendita del 02.11.2011
Notaio Benazzato Alberto rep. 26621/5952 trascritto a Padova il
04.11.2011 ai nn. 40409 RG e 25166 RP
- ai Sig. _____ i beni erano pervenuti per la
quota in proprietà in regime di comunione dei beni dai sigg.
_____ con atto di compravendita Notaio Salerni rep.
28883/11120 del 30/06/2008 trascritto a Padova il 17/07/2008 ai nn.
31675 RG e 18220 RP.
- Al sig. _____ i beni erano pervenuti con atto di compravendita
Notaio Martellozzo rep. 638 del 12/06/1980 trascritto a Padova il
12/07/1980 ai nn. 13347 RG e 10209 RP ed atto di compravendita Notaio
Costantino Bolzonella rep. 54689 del 07/04/1968 trascritto a Padova il
26/04/1968 ai nn. 6249 RG e 4918 RP

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al N.C.E.U. ed al N.C.T., non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .



TRASCRIZIONI A CARICO

trascrizione nn. 28329 R.G. – 20161 R.P. del 26.07.2023

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 4085 del 18/07/2023

a favore:

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura

trascrizione nn. 3450 R.G. – 2256 R.P. del 01.02.2021

Assegnazione della casa familiare

a favore:

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura

trascrizione nn. 40408 R.G. – 25165 R.P. del 04.11.2011

Cambio cognome - Atto Notaio Benazzato rep 26621/5952 del 02.11.2011

a favore:

contro:

ISCRIZIONI CONTRO

iscrizione nn. 31676 R.G. – 7299 R.P. del 17/07/2008

a favore:

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura

somma ingiunta: Per capitale: Euro 260.000 Totale: Euro 390.000

N.B. Annotazione per surroga del 25.01.17 RG 3133 RP 597 a favore

DIRITTI DI COMPROPRIETA' E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI,
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITA', STRALCIO
DI QUOTA IN NATURA-VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI
PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Nulla da segnalare se non la presenza del provvedimento di assegnazione
in godimento della casa di abitazione al sig. _____ che ad avviso dello



scrivente non è opponibile alla procedura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del bene, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, delle rifiniture ed impianti in dotazione allo stesso, dei costi di sanatoria, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta il quale terrà conto di un deprezzamento del 15% considerato il fatto che non vi è garanzia per vizi e spese arretrate:

LOTTO UNICO

Calcolo superfici commerciali

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>U.M.</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUPERFICIE</i>
Abitazione (p.T)	mq	140,00	1,00	140,00
Abitazione (p. 1°)	mq	80,00	1,00	80,00
Poggiolo (p.1°)	mq	6,00	0,25	1,50
Incidenza giardino	mq			<u>10,00</u>

TOTALE 231,50

Superficie commerciale arrotondata : mq. 232,00

Valutazione unitaria : €/mq. 800,00

Stima: Mq. 232 x €/mq. 800,00 = €. 185.600,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 185.600 x 85%= € 157.760,00 - € 5.000,00 (oneri di sanatoria)= 152.760,00

Arrotondato a € 153.000,00 (diconsi centocinquantatremila euro)

VALORE QUOTA ESECUTATA-LOTTO UNICO € 153.000,00



Tanto per l'incarico ricevuto.

Ponte San Nicolò 7 marzo 2024



Il C.T.U.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica

1-Estratto di mappa Foglio 19 mapp. 711

2-Visura NCEU Foglio 19 mapp. 711

3-Planimetria catastale Foglio 19 mapp. 711

4-Visura NCT Foglio 19 mapp. 711

5- Titoli edilizi

6- Conservatoria

