

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Fascicolo n. 449/2019

Prossima udienza 19 settembre 2022

**G.E. Dr.ssa Micol Sabino**

**CUSTODE Dott. Riccardo Bonivento**

Il sottoscritto Dott. Arch. MASSIMILIANO NEGRELLO nato a Monselice il 24.07.1963 con studio in Solesino (PD) Via Roma n. 53, libero professionista, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1449, nominato esperto, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Micol Sabino, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito in data 07.09.2020 ore 9.15, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

*"A. provveda ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione 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 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 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 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o 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 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 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;*

*l. 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 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.; 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."*

### **RELAZIONE TECNICA**

L'esperto, esaminati gli atti della procedura esecutiva, visitati gli immobili pignorati, compiute le opportune verifiche catastali ed ipotecarie, espone di seguito quanto richiesto dal G.E.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili, ad uso residenziale, fanno parte di una bifamiliare a due piani fuori terra, ubicati in Comune di Loreggia (PD) - Via Boscalto Est n. 97, insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1467 e risultano così composti:

- porzione di bifamiliare (Fg. 10 mapp. 79 sub 6) occupante la parte est al piano terra e primo con accesso dal cortile comune;
- adiacente un garage (Fg. 10 mapp. 79 sub. 4) al piano terra ubicato sul lato nord-est, con accesso dal cortile comune.

Le caratteristiche costruttive generali dell'edificio risultano: struttura portante in muratura con copertura a falde, grondaie in lamiera preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate, con particolari in pietre faccia a vista.

L'immobile ha una vetustà cinquantennale ed è stato oggetto di successivo ampliamento.

#### **DESCRIZIONE PORZIONE BIFAMILIARE P. T. e 1° (Fg. 10 mapp. 79 sub 6)**



Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in via Boscalto Est n. 97, censita in categoria A/3, occupante la parte est della bifamiliare composta al piano terra, dell'altezza media di circa cm 273, da portico, ingresso, cucina, soggiorno, cucinino, camera, ripostiglio; una scala interna, rivestita in marmo conduce al piano primo, dell'altezza media di circa cm 280, composto da n. 3 camere, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e un piccolo poggiolo in uscita da una delle camere. Si precisa nella camera al piano primo, posizionata a nord-ovest, sono stati creati dei muri divisorii che non permettono la fruibilità dell'intero vano (*vedi all. n. 8*) all'interno del quale non è stato possibile entrare in quanto, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'accesso avviene attraverso altra ditta.

Con accesso dall'esterno, sul retro, in adiacenza al fabbricato principale, una porta conduce ad un locale ripostiglio e ad una cantina con soffitto in travi di legno in pendenza. Sempre in adiacenza si trova il garage all'interno del quale è stato ricavato un bagno con doccia e lavanderia, da regolarizzare; il soffitto è in travi di legno in pendenza. La copertura è in pannelli ondulati per i quali non è stato possibile verificare se contenenti amianto. Si precisa che una porzione di portico è interclusa da un muro divisorio che non permette la fruibilità dell'intero portico, all'interno del quale non è stato possibile entrare in quanto, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'accesso avviene attraverso altra ditta (*vedi all. n. 8*).

Le finiture sono le seguenti:

**PAVIMENTI e RIVESTIMENTI:** pavimenti e rivestimenti in ceramica per la cucina e nel bagno; pavimento in ceramica in tutte le stanze sia al piano terra che al piano primo. Bagno completo di accessori con vasca da bagno.



PARETI intonacate e tinteggiate, con pittura in buono stato.

SERRAMENTI: -porte interne in legno; -serramenti interni di finestra e porta finestra in legno; -serramenti esterni con avvolgibili; - portoncino d'ingresso in legno; IMPIANTI: -impianto di riscaldamento con stufa a legna; -impianto elettrico con linee incassate e provvisto di differenziale salvavita, mentre da informazioni assunte dal sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato, il contatore Enel risulta posizionato all'interno della porzione di unità bifamiliare adiacente di altra ditta.

**GARAGE P.T. ( Fg. 10 mapp. 79 sub 4)**

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage ubicata in adiacenza al fabbricato principale, con accesso dal cortile comune.

**CONFINI:**

A a sud Via Boscalto, a ovest mapp. 78, a est mapp. 58.

**DESCRIZIONE CATASTALE (vedi all. 1)**

**COMUNE DI LOREGGIA:**

**Catasto Fabbricati**

Foglio 10 - mapp. 79 sub 4 - garage

Via Boscalto Est n. 97 p. T cat. C/6 cl. 2 mq 27 Rendita € 50,20

Foglio 10 - mapp. 79 sub 6 - abitazione

Via Boscalto Est n. 97 p. T-1 cat. A/3 cl. 2 vani 8 Rendita € 557,77

INTESTATI: [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] prop. 1/1.

Il fabbricato è stato eretto su area censita al Catasto Terreni del Comune di Loreggia (PD) al Fg. 10 mapp. 79 Ha 0.14.67 Ente Urbano.

Compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, compresa la quota proporzionale sul pertinente terreno coperto e



scoperto, sulle parti comuni dell'intero edificio di cui è parte la porzione in oggetto così come elencato nell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, coincidono con i dati catastali riportati per intero ai precedenti punti. I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano accatastati, ma lo stato dei luoghi risulta parzialmente modificato rispetto alle planimetrie catastali.

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] insieme alla moglie [REDACTED] e al figlio [REDACTED] (vedi all. 3 certificato di stato di famiglia).

**L'esperto, ritiene opportuno, viste le caratteristiche degli immobili procedere alla vendita in un unico lotto.**

#### **REGIME PATRIMONIALE**

Al momento dell'acquisto l'esecutato [REDACTED] risultava coniugato con [REDACTED] (12.02.1966) e trattandosi di immobile acquistato in data 16.05.1970, prima dell'entrata in vigore della Legge n. 151/1975 che istituiva il regime di comunione legale dei beni, è da ritenersi bene personale.

Alla data del pignoramento i coniugi, risultavano sposati in regime di comunione legale dei beni (vedi all. 3 estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

#### **VINCOLI URBANISTICI**

Dalla certificazione ventennale allegata all'esecuzione in oggetto si rileva:

*"2) Con atto in data 23 gennaio 1985 n. 21804 di Repertorio del Notaio Giorgio Merone trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova in data 1 febbraio 1985 ai n.ri 2308/1727 il signor [REDACTED] nato a*





Decreto ingiuntivo n. 222 di Repertorio del 27.03.2013 emesso dal Tribunale di Treviso sez. distaccata di Castelfranco Veneto, Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 60.000,00, di cui € 50.000,00 per capitale, € 5.000,00 per interessi ed € 5.000,00 per spese.

Dalla certificazione notarile si rileva: *"Si precisa che detta ipoteca grava altri beni e soggetti non oggetto della presente certificazione"*.

**Immobili colpiti:**

**COMUNE DI LOREGGIA - Catasto Fabbricati -**

Foglio 10 - mapp. 79 sub 4 Via Boscalto Est n. 97 piano T - zona censuaria unica cat. C/6 classe 2 mq 27 rendita catastale € 50,20

Foglio 10 - mapp. 79 sub 6 Via Boscalto Est n. 97 p. T-1 - zona censuaria unica cat. A/3 classe 2 vani 8 sup. catastale mq 172 rendita catastale € 557,77

- R.G. n. 11987 R.P. n. 1576 del 10.04.2013 iscritta presso l'Agenzia del

**Territorio Ufficio Provinciale di Padova**

a favore

[REDACTED]  
[REDACTED]

a carico

[REDACTED]

Decreto ingiuntivo n. 184 di Repertorio del 15.03.2013 emesso dal Tribunale di Treviso sez. distaccata di Castelfranco Veneto, Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 100.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale.

Dalla certificazione notarile si rileva: *"Si precisa che detta ipoteca grava altri beni e soggetti non oggetto della presente certificazione"*.

**Immobili colpiti:**



**COMUNE DI LOREGGIA - Catasto Fabbricati -**

Foglio 10 - mapp. 79 sub 4 Via Boscalto Est n. 97 piano T - zona censuaria unica  
cat. C/6 classe 2 mq 27 rendita catastale € 50,20

Foglio 10 - mapp. 79 sub 6 Via Boscalto Est n. 97 p. T-1 – zona censuaria  
unica cat. A/3 classe 2 vani 8 sup. catastale mq 172 rendita catastale € 557,77

**TRASCRIZIONI**

- R.G. n. 4244 R.P. n. 2858 del 05.02.2020 trascritta presso l'Agenzia del  
Territorio Ufficio Provinciale di Padova

a favore

[REDACTED]

a carico

[REDACTED]

Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Padova n. 1209/2019 di repertorio  
in data 4 novembre 2019.

Immobili colpiti:

**COMUNE DI LOREGGIA - Catasto Fabbricati -**

Foglio 10 - mapp. 79 sub 4 Via Boscalto Est n. 97 piano T - zona censuaria unica  
cat. C/6 classe 2 mq 27 rendita catastale € 50,20

Foglio 10 - mapp. 79 sub 6 Via Boscalto Est n. 97 p. T-1 – zona censuaria unica  
cat. A/3 classe 2 vani 8 sup. catastale mq 172 rendita catastale € 557,77

Il tutto con l'eventuale proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai  
sensi dell'art. 1117 del C.C.

\*\*\*\*\*

**REGOLARITA' EDILIZIA (vedi all. 2)**



Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Loreggia è emerso quanto segue:

- il fabbricato è stato costruito a seguito dell'Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 02.01.1970 e successivo Certificato di Abitabilità pratica n. 40/1969 rilasciato dal Sindaco del Comune di Loreggia in data 29.09.1971;
- Concessione Edilizia n. 166/84 rilasciato in data 21.11.1988 per ampliamento uso abitazione;
- Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria prot. n. 4613/86 Registro n. 0460 rilasciato dal Comune di Loreggia in data 12.06.1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 032 rilasciata dal Comune di Loreggia in data 13.09.2000;
- Concessione per l'Esecuzione di Opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 95C/070 del 14.09.2000.

Lo scrivente dalla verifica tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi di cui sopra, ha riscontrato alcune difformità (modifica sagoma del fabbricato, localizzazione, modifiche prospettiche, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche alle altezze, etc.).

Il tutto dovrà essere sanato, salvo diverse interpretazioni da parte del Comune di Loreggia, tenuto conto di sanzioni e spese tecniche, variazioni catastali, etc., con circa € 18.000,00 compreso accessori di legge.

Lo scrivente precisa che durante il sopralluogo è stato riscontrato al piano primo della porzione bifamiliare oggetto di esecuzione, che nel locale "camera" posto a nord-ovest un ripostiglio con pareti divisorie, di fatto andando a intercludere l'altra parte di vano (*vedi all. n. 8*); non è stato altresì possibile accedervi in quanto, da informazioni assunte, l'accesso avviene attraverso altra ditta.



Parimenti nel locale cantina una porzione di portico è stata interclusa, tramite parete: anche in questo caso non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto da informazioni assunte l'accesso avviene attraverso altra ditta (*vedi all. n. 8*).  
Si aggiunge inoltre che per la presenza di costruzioni provvisorie (baracche) non è stato possibile accedere alla parte nord del fabbricato e di conseguenza non sono state effettuate misurazioni; da informazioni assunte dal Sig. Roberto Pagliarin (figlio dell'esecutato) tali manufatti risultano realizzati e in possesso di altra ditta.

\*\*\*\*\*

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (*vedi all. 7*).

\*\*\*\*\*

In riferimento alle caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto di Esecuzione, trattandosi di edificio costruito nel 1970 lo stesso risulta presumibilmente privo di isolamento termico.

#### **VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

Il sottoscritto, appurati i prezzi correnti attuali sul mercato immobiliare locale di beni simili a quelli in esame, assunte le opportune informazioni risultanti dalle vendite giudiziali avvenute in zona limitrofa in base ai dati forniti da Astalegale, assunta ogni altra adeguata informazione e considerate tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche che concorrono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ritiene di adottare il metodo SINTETICO-COMPARATIVO sulla base di prezzi unitari medi al metroquadrato di superficie ragguagliata commerciale convenzionale al lordo delle murature.

Ai fini valutativi, tenuto conto di: -ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, finiture, stato di conservazione, previsioni del vigente strumento



urbanistico, vetustà, servitù attive e passive apparenti o meno, eventuali diritti reali, spese per sanatorie, le particolari condizioni del mercato immobiliare, etc., si ritiene di poter esprimere il seguente valore a base d'asta:

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE AL LORDO DELLE MURATURE**

Descrizione	Superficie	Coeff.di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Abitazione	Mq 166,00	1	Mq 166,00
Portico	Mq 4,00	0,25	Mq 1,00
Poggioli	Mq 6,00	0,25	Mq 1,50
Cantina-Portico	Mq 26,44	0,30	Mq 7,93
Portico	Mq 31,73	0,25	Mq 7,93
Garage	Mq 30,31	0,40	Mq 12,13
		<b>Totale superficie arr.</b>	<b>Mq 197,00</b>

**Superficie commerciale: circa mq 197,00**

Valore medio/mq : € 650,00

**Stima: mq 197,00 x €/mq 650,00 = € 128.050,00**

**Adeguamento e correzione della stima**

- stato d'uso e di manutenzione: -10% - € 12.805,00

- regolarizzazione urbanistica - € 18.000,00

€ 97.245,00

Riduzione del valore del 15% praticata per l'assenza

di garanzia per vizi del bene venduto

€ 97.245,00 x 0,15 = - € 14.586,75

Totale € 82.658,25

**arr. € 83.000,00 (ottantatremila/00)**

\*\*\*\*\*



Ritenendo di aver risposto al quesito formulatogli e rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti da parte dell'Ill.mo G.E, si porgono distinti saluti.

\*\*\*\*\*

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) estratto di mappa C.T., visure catastali e planimetrie catastali;
- 2) titoli abilitativi, elaborati grafici e certificato di abitabilità fabbricato originario;
- 3) estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, certificato di stato di famiglia, comunicazione agenzia delle entrate;
- 4) copia nota di trascrizione atto di compravendita e divisione;
- 5) ispezione ipotecaria del 22.07.2022;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) certificato di destinazione urbanistica;
- 8) allegato grafico.

N. 1 prospetto riepilogativo.

Solesino, 28 Luglio 2022

L'esperto

Dott. Arch. Massimiliano Negrello

Firmato digitalmente da: MASSIMILIANO NEGRELLO

Ruolo: Architetto

Organizzazione: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, P. P. E C. DI PADOVA/8001270028

Data: 28/07/2022 10:14:34

