

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 389/2022 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

Contro

G.E. dott.ssa PAOLA ROSSI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Giugno 2023

Marco Reffo



Creditore procedente:

Debitore:

Premessa

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*
depositato presso il Tribunale in data 12-12-2022
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 14-01-2023
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 17-02-2023

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Su invito del Custode Giudiziale nominato, notaio Valentina Zafarana, il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo il giorno 7 giugno 2023. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 07-06-2023

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al primo piano del condominio denominato "*Villasanta 2*" di n. 4 piani fuori terra, comprendente garage e portico al piano terra e unità residenziali ai piani, sito in via Riva di Villasanta, 26 a Padova. L'accesso agli atti presso il Comune ha consentito di appurare che il condominio è stato costruito nei primi anni '70 del novecento.

L'appartamento comprende i seguenti locali (H = m 2,80): ingresso, soggiorno-pranzo (circa m² 22), cucina (circa m² 10), n. 2 camere (rispettivamente circa m² 18 e 12), n. 1 bagno (circa m² 6), n. 1 ripostiglio. Completano la dotazione un poggianti sul lato Sud ed un garage al piano terra.

Le condizioni generali richiedono opere di manutenzione (sono evidenti problemi di umidità alle pareti e soffitti). Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutata.



Finiture

Pavimenti in marmo, ceramica e linoleum. Serramenti in legno e alluminio senza vetro camera e persiane in plastica; Porte in legno. Tutti i locali sono tinteggiati al civile.

Impianti

La dotazione comprende impianti elettrico idrico sanitario e di riscaldamento (a gas metano). Termosifoni presenti in tutti i locali.

Non disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, si ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere, secondo gli attuali criteri normativi, una classe G.

Confini del mappale

a Nord con mappale 152

a Sud con mappale 152

a Est con mappale 152

a Ovest con mappale 152

Non disponibile dimostrazione dei subalterni.

3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
PADOVA	---	54	693	2	A/2	2	5,5	738,53
PADOVA	---	54	693	8	C/6	3	14	33,98

Via A. Riva Villasanta, 26 – piani T, I

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 54 - Particella 693 Ente Urbano.

3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come sopra descritto.



3.3 *Regolarità del censimento catastale degli immobili*

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
PADOVA	---	54	693	2	A/2	2	5,5	738,53
PADOVA	---	54	693	8	C/6	3	14	33,98

Via A. Riva Villasanta, 26 – piani T, I

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 54 - Particella 693 Ente Urbano.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio Donato Cazzato in data 11-03-2008 Rep. 280138 trascritto il 14-03-2008 nn. 10893/5852, sono di proprietà della sig.ra _____ per la quota di 1/1.

3.5 *Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva*

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

3.6 *Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata*

N.B. L'immobile è risultato in condizioni invariate rispetto ad un precedente sopralluogo, effettuato nel mese di settembre 2021 nell'ambito delle attività peritali per un'altra procedura di cui era stato oggetto, ed eseguite sempre dal sottoscritto CTU.

L'accesso agli atti presso il comune (evaso con email in data 24-09-2021) permise di verificare la conformità che gli immobili in oggetto alla luce di:

- Licenza di costruzione Reg. n° 993 Prot. n° 48457 del 13 aprile 1966
- Abitabilità Reg. n° 763 Prot. N° 65888 del 25 maggio 1973

Si fa osservare che, nella pianta tipo del progetto licenziato è rappresentato un piccolo vano (circa m 1,20 x 1,80), a tergo del vano scala condominiale, che nella realtà non è esistente. Ciò è peraltro congruente con la pianta catastale dell'appartamento (data di presentazione: dicembre 1972).

4. **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

Superfici:

- appartamento

$$\text{m}^2 89 \times 1,0 = 89$$

- terrazza

$$\text{m}^2 6 \times 0,25 = 1,5$$



- garage $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} 14 \times 0,5 = 7$
TOTALE $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} = 97,50$

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da “Astalegale”, considerata l’età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,55 e 0,80. Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 1.500,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$\text{m}^2 97,50 \times 0,55 \times 0,80 = 42,90$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.500,00
- valore dell’immobile	Euro 64.350,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 9.652,50</u>
	Euro 54.697,50
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 55.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento non vi sono terreni agricoli o edificabili.

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 17-02-2023 (agli atti) a tutto il 06-02-2023 risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla sig. _____ per atto di compravendita ai rogiti del notaio Donato Cazzato in data 11-03-2008 Rep. 280138 e trascritto il 14-03-2008 nn. 10893/5852 per la quota di 1/1.

Inoltre: **RR II Padova -**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 2515

R.G. 10894

Atto ipoteca volontaria

Data 14-03-2008

A favore

Contro (debitore non datore di ipoteca)

Gravante su immobili in oggetto



R.P. 11131
R.G. 17207
Atto trascrizione pignoramento
Data 26-04-2021
A favore
Contro
Gravante su immobili in oggetto

R.P. 52304
R.G. 35365
Atto trascrizione pignoramento
Data 20-12-2022
A favore
Contro
Gravante su immobili in oggetto

Dal 06-02-2023 al 20-06-2023 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

7. Verifica dell’esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell’acquirente

Il condominio “*Villasanta 2*” è amministrato da MP Amministrazioni – via Tirana, 1/A – Padova – tel. 0497330056 – ragioneria@mpamministrazionipadova.it
Sentito l’amministratore, a tutto il 19 giugno 2023 risulta, per spese condominiali, un debito residuo di Euro 4.370,05 come meglio dettagliato nell’allegato prospetto rate condominiali.
Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
- prospetto rate condominiali
- Fotografie

Il CTU Dott. ing. Marco Reffo

