

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 177/2023 riunita alla ES. N. 8/22

G.E. G. AMENDUNI

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN TOMBOLO - VIA Mantegna, 2

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice, via Cava delle more, 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione:

PREMESSA

- la scrivente, già nominata esperto stimatore nel procedimento rg. **08/2022**, ha redatto perizia di stima del seguente immobile (doc.1):

Comune di Tombolo – PD – Catasto fabbricati

- foglio 2, part. 3066, sub 4, Cat. A2, 7 vani, via A. Mantegna n. 2, piano S1-1.

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Detto immobile costituisce porzione al piano primo e interrato di abitazione di tipo unifamiliare.

Oggetto della presente procedura sono le restanti unità che compongono la medesima abitazione, che si riportano come descritte in pignoramento :

Comune di Tombolo – PD – Catasto fabbricati

- foglio 2, part. 3066, sub 3, Cat. A2, 5,5 vani, via A. Mantegna n. 2, piano S1-T;



- foglio 2, part. 3066, sub 2, Cat. C/6, di 29 mq, Via Mantegna n. 2, piano T;

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

- il procedimento esecutivo n. 08/2022 è stato riunito al presente procedimento n. 177/2023;

nell'interesse delle procedure si ritiene quindi di proporre la vendita in un unico lotto che comprende l'intero fabbricato, con conseguente aggiornamento dei valori unitari proposti nel proc. 8/2022.

Preliminarmente si procede a rispondere ai quesiti relativi al proc. 177/2023.

DESCRIZIONE DEI BENI ES. 177/2023

Trattasi di unità sviluppate al piano seminterrato e terra facenti parte di un fabbricato bifamiliare in orizzontale, ubicato in comune di Tombolo, via Mantegna 2, zona semi centrale a nord rispetto il centro del paese.



L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso un cancello pedonale e uno carraio sul cortile comune sub 5 . Dal medesimo cortile, attraverso una rampa di scale, si accede all'ingresso comune sub 5 che divide e collega la parte est e ovest dell'unità, quindi i subb 2 e 3.

Sempre dall'ingresso comune sub 5, si accede al locale seminterrato.

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo, non risultavano separazioni fisiche tra l'ingresso comune sub 5 e l'ingresso all'unità al piano primo sub 4 oggetto della procedura 8/2022.

La costruzione della parte principale del fabbricato risale al 1970 mentre la porzione a ovest (garage) pare essere ante '67. Nessun intervento di ristrutturazione risulta intervenuto dall'epoca.

I subb 2 e 3 sono costituiti da taverna al piano sotto strada, garage e ripostiglio al piano terra, soggiorno, cucina, camera e wc al piano rialzato.

Sui lati sud est e nord sviluppa il cortile comune.

Le finiture sono:

pareti intonacate e rivestite con carta da parati all'ingresso e vano scala comuni, tinteggiate nelle altre camere. Le pareti della taverna sono rivestite con perlinato.

Le scale sono in marmo con parapetto in legno, pavimenti in parte in marmo, in parte in gres, in parte in legno. Il wc è rivestito in ceramica e completo di accessori, le porte sono in legno tamburato, serramenti in legno con vetro semplice, avvolgibili in legno.



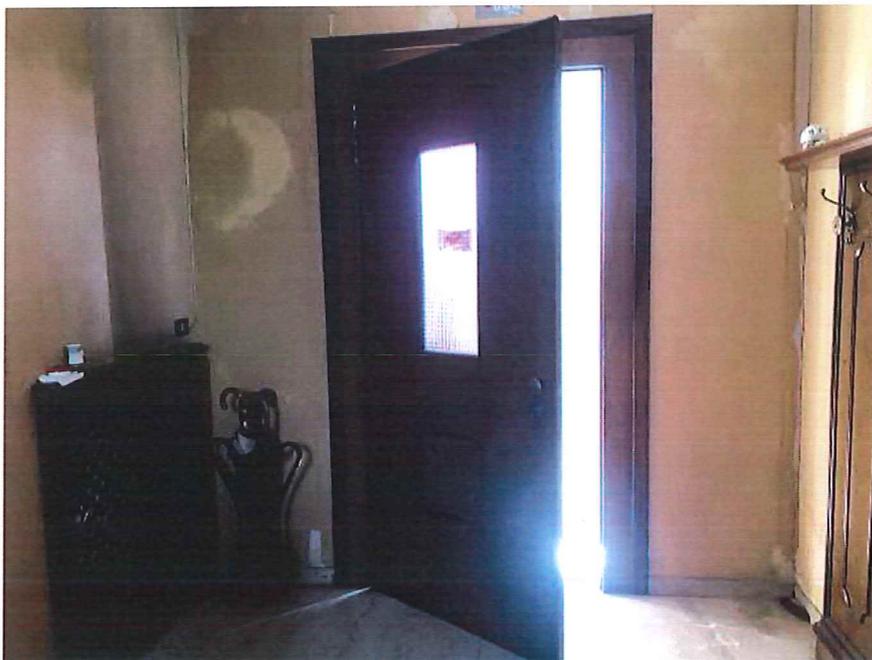
Il garage è intonacato, tinteggiato e pavimentato in gres. La chiusura è costituita da serramento in ferro e vetro.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e riscaldamento, con caldaia presumibilmente comune con le altre unità, posto che all'origine il fabbricato è stato costruito come casa singola e, sia urbanisticamente che di fatto, lo è tutt'ora. Gli elementi radianti sono in ferro.

Anche la restante impiantistica pare comune con le altre unità.

Non sono note le condizioni degli impianti che paiono non essere utilizzati da tempo.

Di seguito alcune foto rappresentative dei luoghi:



ingresso comune





soggiorno



soggiorno





cucina/pranzo



ang cottura





camera



taverna





garage



garage



a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini : (doc. 2)

Comune di Tombolo PD catasto fabbricati:

foglio 2

- **part. 3066 sub 3** , cat. A/2 classe 2, cons. vani 5,5 sup. catastale totale mq 165, escluse aree scoperte mq 163, Rendita € 582,31

Intestazione catastale:

- **part. 3066 sub 2** , cat. C/6 classe 2, cons. mq 29, Rendita € 68,90

intestazione catastale

[REDACTED]

Proprieta' 1/2

[REDACTED]

Proprieta' 1/2

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è censita al catasto terreni del medesimo comune al foglio 2 part. 3066 EU di are 3.24

Confini proprietà: nord, est e sud vuoto su scoperto comune, ovest part. 3064.

b - 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.

Gli identificativi catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'istanza di vendita e alle visure catastali.



Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali salvo quanto indicato nella destinazione dei locali, che sono comunque conformi alle autorizzazioni edilizie.

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;

All'atto del sopralluogo del 12 ottobre u.s. eseguito alla presenza del Custode nominato e della forza pubblica, era presente tale sig.ra [REDACTED], asseritamente moglie dell'esecutato, la quale non comprendeva la lingua italiana quindi non forniva informazioni in merito allo stato di occupazione.

Provenienza: (doc. 3)

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a [REDACTED], riportati in [REDACTED] sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Tombolo (PD) di cui alla procedura.

* A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio [REDACTED], soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a [REDACTED] Particella [REDACTED] su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Tombolo (PD) di cui alla procedura.



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 l suo carattere storico-artistico;

Dall'esame della certificazione notarile e dalla copia della nota dell'atto di provenienza (doc. 3), non risulta specificato il regime patrimoniale.

Non risultano altri oneri di natura condominiale o altre formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

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;

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [redacted] repertorio [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [redacted] al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted] [redacted] per capitale di [redacted] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [redacted] anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su [redacted] riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 1069 Subalterno 3 riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 1069 Subalterno 2

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Off. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Padova del [redacted] repertorio [redacted] n. [redacted] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [redacted] al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] [redacted] a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su [redacted] riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 3066 Subalterno 3 riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 3066 Subalterno 2



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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Tombolo è emerso quanto segue:

- il dante causa degli esecutati, ██████████, dichiarava che la costruzione del fabbricato risultava iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 (cfr. doc. 2 Es. Imm. 8/2022).
- in data 04 luglio 1968 risulta rilasciata dal Comune di Tombolo autorizzazione per costruzioni edilizie n. 39/1968 per ampliamento fabbricato in via Mantegna 2, (doc. 4).
- in data 25/03/1970 risulta rilasciata autorizzazione per abitabilità n. 39/68 per casa singola (doc. 4).

Non risultano rinvenute dall'utc ulteriori pratiche edilizie.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode e delle forze dell'ordine, è emerso che il fabbricato, catastalmente diviso nel 2006 in due unità abitative, quindi poco prima dell'atto di compravendita, sotto l'aspetto edilizio/urbanistico e di fatto, risulta ancora oggi un'unica abitazione. Motivo per cui, come detto, vi è la convenienza per le procedure in corso di proporre la vendita in unico lotto.

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà 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;



Non risultano diritti di comproprietà sul bene oggetto della procedura ad eccezione delle parti comuni , in particolare il sub 5 , cortile, ingresso e scale comuni ai sub 2-3-4 .

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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il bene oggetto di esecuzione è regolare sotto il profilo urbanistico.

(la vendita dell'intero fabbricato in unico lotto di fatto rende conforme anche l'unità il piano primo: cfr. doc. 1).

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;

Non risultano.

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



Calcolo delle superfici sub 2 e 3:

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Superficie commerciale:

p. rialzato: mq 95,00 x coeff. 100% = mq 95,00

poggiolo mq 10,00 x coeff. 25% = mq 2,5

interrato : mq 50,00 x coeff. 40% = mq 20,00

garage: mq 29,00 x coeff. 50% = mq 14,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 132,00 circa

PRECISAZIONI:

Come esposto in premessa, la presente procedura è stata riunita alla procedura 8/2022, cosicché il complesso dei beni pignorati in entrambe le procedure, di seguito descritti, **costituisce l'intero fabbricato, comprese le parti comuni.**

Piena proprietà di:

Comune di Tombolo – PD – Catasto fabbricati

- foglio 2, part. 3066, sub 4, Cat. A2, 7 vani , via A. Mantegna n. 2, piano S1-1.

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Comune di Tombolo – PD – Catasto fabbricati

- foglio 2, part. 3066, sub 3, Cat. A2, 5,5 vani , via A. Mantegna n. 2, piano S1-

T;

- foglio 2, part. 3066, sub 2, Cat. C/6, di 29 mq, Via Mantegna n. 2, piano T;

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Nell'interesse delle procedure è sicuramente più vantaggioso proporre la vendita in un unico lotto che comprende tutti i beni del proc. 8/2022 e 177/2023 come sopra descritti.

Pertanto :



LOTTO UNICO

Abitazione unifamiliare con garage e scoperto di pertinenza:

Beni Es. Imm. 8/2022

P. primo mq 150 circa x coeff. 100% = mq 150,00

terrazza mq 10 x coeff. 25 % = mq 2,5

interrato mq 37,00 x coeff. 40 % = mq 14,80

TOTALE SUP. COMMERCIALE 167,00 mq circa

Beni Es. Imm. 177/2023

P. rialzato: mq 95,00 x coeff. 100% = mq 95,00

terrazza mq 10,00 x coeff. 25% = mq 2,5

interrato : mq 50,00 x coeff. 40% = mq 20,00

garage: mq 29,00 x coeff. 50% = mq 14,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 132,00 circa

Superficie commerciale complessiva mq 167 + mq 132 = mq 300 arr.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

mq 300,00 x € 600/mq = € 180.000,00

Ai fini del riparto, si ritiene che il valore complessivo sopra determinato vada assegnato a ciascuna unità in misura proporzionale rispetto alla estensione delle rispettive superfici commerciali come sopra indicate, e dunque vada ripartito come segue:

Beni Es. imm. 8/2022 : mq 167 x € 600,00/mq = € 100.500,00 arr.

Beni Es. Imm. 177/2023 = mq 132 x € 600/mq = € 79.500,00 arr.

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.



La presente relazione è stata trasmessa in copia ai creditori costituiti e al Custode a mezzo mail pec; agli esecutati mediante raccomandata l.

Si allegano separatamente le ricevute di invio della relazione.

Con osservanza.

Monselice, Padova, lì 09 novembre 2023

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

- 1 – relazione stima proc. 8/2022
- 2 – visure e planimetrie catastali
- 3 – nota atto provenienza
- 4 – doc. edilizia



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 8/22 G.E. ELBURGO

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN TOMBOLO - VIA Mantegna, 2

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice, via Cava delle more, 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

DESCRIZIONE DEI BENI COME INDICATI IN PIGNORAMENTO:

intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Tombolo – PD – Catasto fabbricati

- foglio 2, part. 3066, sub 4, Cat. A2, 7 vani , via A. Mantegna n. 2, piano S1-1.

Con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un unità sviluppata al piano seminterrato e primo facente parte di un fabbricato bifamiliare in orizzontale, ubicato in comune di Tombolo, via Mantegna 2, zona semi centrale a nord del centro del paese.





L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso un cancello pedonale e uno carraio sul cortile comune sub 5 . Dal medesimo cortile, attraverso un rampa di scale, si accede all'ingresso comune sub 5 e al vano scala esclusivo di collegamento al piano primo, come rappresentato dall'elaborato planimetrico doc. 1.

Sempre dal sub 5, ingresso comune, di accede ai locali seminterrati. Si evidenzia che all'atto del sopralluogo, non risultavano separazioni fisiche tra l'ingresso comune sub 5 e l'unità in oggetto sub 4.

La costruzione della parte principale del fabbricato risale al 1970 mentre la porzione a ovest (ripostigli) pare essere ante '67. Nessun intervento di ristrutturazione risulta intervenuto dall'epoca.

L'unità si compone di cantina e ripostiglio al piano seminterrato e da quattro camere, un bagno e ripostigli al piano primo oltre un poggiolo lato sud.

Sui lati sud est e nord sviluppa il cortile comune.

Le finiture sono:



pareti intonacate e rivestite con carta da parati all'ingresso, sul vano scala e disimpegno al piano primo, tinteggiate le stanze .

Le scale sono in marmo con parapetto in legno, pavimenti in legno e/o linoleum nelle camere, bagno rivestito in ceramica e completo di accessori, porte in legno tamburato, serramenti in legno con vetro semplice, avvolgibili in legno.

Il piano seminterrato risulta finestrato, intonacato, tinteggiato e pavimentato in gres.

Sono presenti, l'impianto elettrico, idrico e riscaldamento, con caldaia presumibilmente comune con il sub 3, posizionata al piano interrato. Gli elementi radianti sono in ferro.

Anche la restante impiantistica pare comune con il sub 3.

Di seguito alcune foto rappresentative dei luoghi:



ingresso comune





vano scale esclusivo



scale esclusive



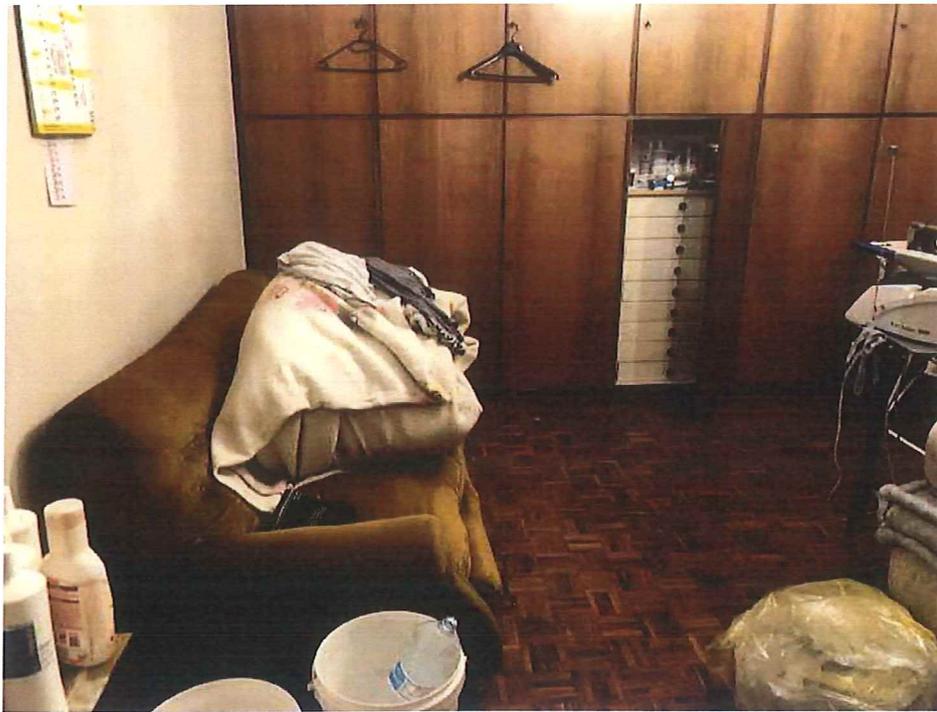


bagno

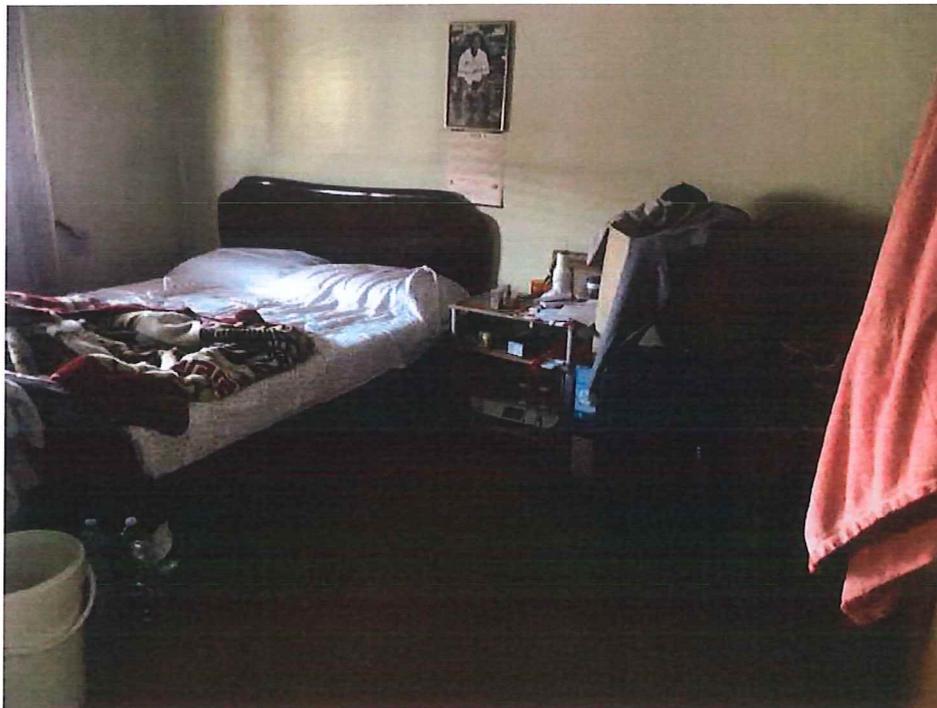


camera





camera



camera





interrato



interrato





interrato

Si segnala che l'unità al piano terra, avente ingresso comune, risulta catastalmente intestata a

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini : (doc.1)

Comune di Tombolo PD catasto fabbricati:

foglio 2

- **part. 3066 sub 4**, cat. A/2 classe 2, cons. vani 7 sup. catastale mq 178, totale escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 741,12

Intestazione catastale:



Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è censita al catasto terreni del medesimo comune al foglio 2 part. 3066 EU di are 3.24

Confini proprietà: nord, est e sud vuoto su scoperto comune, ovest part. 3064.

b - 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.

Gli identificativi catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'istanza di vendita e alle visure catastali.

Lo stato di fatto invece non è conforme alle planimetrie catastali per diversa destinazione dei locali interni. Il locale indicato come cucina nelle planimetrie, in realtà è destinato a camera da letto e dall'ispezione effettuata, non risultano predisposizioni all'uso cucina (es. scarichi, tubazioni idriche ecc.). In sostanza non sono state apportate modifiche all'unità rispetto all'agibilità del 1970.

Dall'ingresso comune al piano terra sub 5 al vano scale sub 4 non vi è alcuna separazione fisica .

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;

Come accennato, all'atto del sopralluogo, eseguito alla presenza del Custode nominato e della forza pubblica, si rinveniva la presenza di tale sig.ra [REDACTED], la quale affermava che il marito era proprietario dell'immobile al piano terra. La stessa forniva informazioni poco chiare circa lo stato di occupazione del piano primo.

Nelle camere ispezionate si rilevava la presenza di alcuni arredi, accessori e vestiario di vario genere. La [REDACTED] riferiva al custode che solo il ripostiglio era occupato da marito.

Provenienza: (doc. 2)

A [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per
atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [REDACTED] al numero di
registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] nato
[REDACTED] per i diritti pari
a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel
comune di **Tombolo (PD)** di cui alla procedura.



A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 2 Particella 1085 con porzione di casa, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 2 Particella 3066 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Tombolo (PD) di cui alla procedura.

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 l suo carattere storico-artistico;

Dall'esame della certificazione notarile e dalla copia dell'atto di provenienza non risulta specificato il regime patrimoniale.

L'acquisto è avvenuto in comunione, in parti uguali e pro indiviso (doc. 2). Non risultano altri oneri di natura condominiale o altre formalità a carico dell'acquirente.

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;

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED]
del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [REDACTED] al numero
generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in
[REDACTED] per capitale di € [REDACTED] oltre ad interessi
e spese per una somma complessiva di € [REDACTED] durata [REDACTED] anni, a carico di
[REDACTED]
[REDACTED] per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 2
Particella 1069 Subalterno 4 sito nel comune di Tombolo (PD) di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Off. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di
Padova del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data [REDACTED] al numero
generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di [REDACTED]
nato in [REDACTED] per i diritti pari
a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà
dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 3066 Subalterno 4 sito nel
comune di Tombolo (PD) di cui alla procedura.

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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di
Tombolo e dall'esame dell'atto di compravendita [REDACTED]
notaio [REDACTED] (doc. 2) risulta quanto segue:



- il dante causa degli esecutati, [REDACTED] dichiarava nell'atto predetto che la costruzione del fabbricato risultava iniziata in data anteriore al **01 settembre 1967**.

- in data 04 luglio 1968 risulta invece rilasciata dal Comune di Tombolo autorizzazione per costruzioni edilizie n. 39/1968 per ampliamento fabbricato in via Mantegna 2, (doc. 3) di cui nell'atto non si fa menzione.

- in data 25/03/1970 risulta rilasciata autorizzazione per abitabilità n. **39/68 per casa singola** (doc. 3).

Non risultano rinvenute dall'utc ulteriori pratiche edilizie.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode e delle forze dell'ordine, è emerso che il fabbricato, catastalmente diviso nel 2006 in due unità abitative, quindi poco prima dell'atto di compravendita, sotto l'aspetto edilizio/urbanistico e di fatto, risulta ancora un'abitazione singola .

La parte a ovest, catastalmente descritta come ripostiglio, non risulta rappresentata nelle planimetrie di cui alla CE 39/68 se non nel particolare scala 1:500 dove risulta indicato "part. 537 b esistente".

In sostanza l'**unità/appartamento oggetto di esecuzione non è mai stata autorizzata dal punto di vista edilizio/urbanistico come appartamento e non risulta fisicamente indipendente, quindi, diversamente da quanto riportato nell'atto di compravendita che descrive l'unità come "appartamento", è stato compravenduto un bene non corrispondente alla descrizione.**

Pertanto il bene non è regolare ex legge 47/85 e succ.



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;

Non risultano diritti di comproprietà sul bene oggetto della procedura ad eccezione delle parti comuni , con particolare riferimento al sub 5 , cortile e androne ingresso e scale ai sub 3 e 4.

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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come detto, il bene oggetto di esecuzione non è regolare.

Non è possibile la sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001.

Per la realizzazione di una nuova unità immobiliare residenziale, ancorché derivante da frazionamento, è necessario prevedere, oltre al rispetto dei requisiti igienico sanitari, uno spazio coperto ad uso parcheggio all'interno della sagoma dell'edificio della superficie minima di mq 15, **(art. 57 RE comma "c")**.

Per la conformazione del fabbricato e per insufficiente distanza dalla strada e dai confini, tale condizione non è realizzabile.

L'eventuale aggiudicatario può eventualmente presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne che preveda la divisione in due unità , (nel qual caso serve l'autorizzazione anche del proprietario



del piano terra) per trasformazione del piano primo in cat. C/2 (ad esempio soffitta, deposito) .Va specificato che dal punto di vista legale non è possibile abitare un immobile accatastato C2, né richiedere l'assegnazione della residenza anagrafica.

Costo indicativo delle opere di separazione ed eventuale variazione edilizia e catastale € 7.000,00 .

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;

Non risultano.

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

Calcolo delle superfici

Tutte le misure sono rilevate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine:

Calcolo della superficie commerciale:

p. primo mq 150 circa x coeff. 100% = mq 150,00

terrazza mq 10 x coeff. 25 % = mq 2,5

interrato mq 37,00 x coeff. 40 % = mq 14,80



TOTALE SUP. COMMERCIALE 167,00 mq circa

Considerato lo stato dei luoghi come descritto , per la valutazione dell'immobile *de quo* si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene. Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, della necessità di eseguire eventuali opere edilizie, della classe energetica presunta "G", si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudenziale di beni simili **€ 300,00/mq** .

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni è così calcolato:

mq 167,00 x € 300,00 /mq = € 50.100,00 arr. € 50.000,00

A detto valore vanno detratti:

Costi per l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia:

€ 7.000,00 circa.

il 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi : € 36.500,00 arr.

LOTTO UNICO 1/1 proprietà:

VALORE COMPLESSIVO € 36.500,00

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.



La presente relazione è stata trasmessa in copia ai creditori costituiti a mezzo mail pec; agli esecutati mediante raccomandata 1 nel domicilio eletto contrattualmente, presso la casa Comunale di Tombolo, contrada Vittorio Veneto n. 16.

Al Custode a mezzo mail.

Si allegano separatamente le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 10 ottobre 2022

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

- 1 – visure e planimetrie catastali
- 2 – atto provenienza
- 3 – doc. edilizia

