

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 254/21 (riun. Nr. 296/21)

PROMOSSA DA : [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 30-09-2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, l'Esperto, suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Arre – Piazza dei Caduti 8-7**, denominati **Lotti 14-15**.

S	Pag.02- <i>Rapporto Introduttivo → RELAZIONE LOTTI 14-15</i>
O	Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto</i>
M	Pag.06- <i>Elementi identificativi catastali</i>
M	Pag.07- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà</i>
A	Pag.08- <i>Diritti – Vincoli – Oneri</i>
R	Pag.09- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :</i>
I	Pag.11- <i>Stima degli immobili</i>
O	Pag.12- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la situazione urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Arre, l'Esperto, sentito l'esecutato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 03-01-2022 alle ore 10.30 circa (ripetuto il 24-01-2022 alle ore 15.00 circa) al *Lotto 14* ed il 22-01-2022 alle ore 10.45 circa al *Lotto 15*. In tali occasioni lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti ([REDACTED] e [REDACTED] per *Lotto 14*, [REDACTED] per *Lotto 15*) a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE LOTTI 14-15

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni dei lotti consistono in

- *Lotto 14*: **Unità commerciale (Negozio) ad uso artigianato di servizio,**
- *Lotto 15*: **Unità commerciale (Negozio) ad uso artigianato di servizio (Studio fotografico),**

facenti parte di un complesso condominiale sviluppato su tre piani fuori terra.

Il compendio è sito nel Comune di Arre, con i lotti al n. 8 (*Lotto 14*) e 7 (*Lotto 15*) di Piazza dei Caduti.

Il fabbricato condominiale, ubicato nel centro cittadino, ha accesso pedonale (sotto portico) e carraio da Piazza dei Caduti.

Composizione

Le unità commerciali si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

- *Lotto 14: P.T.* (Sl=46,50; h=3,00): Negozio, W.C.;
- *Lotto 15: P.T.* (Sl=85,34; h=3,00): Negozio, Anti+W.C..

Strutture-Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti: porte ingresso-vetrate e finestre in alluminio-
vetrocamera - alcune finestre in acciaio vetro nel *Lotto 14*, porte interne in legno
tamburato - laccate bianco nel *Lotto 15*, pavimenti piastrellati, pareti e soffitti con
intonaco finito a civile e tinteggiato, tramezzatura in cartongesso tinteggiato nel
Lotto 15, W.C. piastrellati a 1/2 parete; impianti di riscaldamento autonomi a gas
con radiatori in acciaio-ghisa, impianti elettrici ed impianti idrici funzionanti. Le
condizioni di manutenzione risultano complessivamente buone/ottime.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono
complessivamente sufficienti.

Finiture esterne: copertura con tegole, lattoneria in rame, pareti finite in Cls.
grezzo al P.T. e con pietre faccia-vista ai piani superiori, griglie antiintrusione in
acciaio alle finestre al P.T., portoncino ingresso condominiale in acciaio-vetro,
area esterna esclusiva per gran parte asfaltata, portico pavimentato in marmo,
confini condominiali in parte recintati con lastre orizzontali in Cls. prefabbricato.
Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità
presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza
con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

Il Lotti risultano:

- **Lotto 14:** libero, a seguito di anticipata disdetta al 31-12-2021 da parte di [REDACTED] del "Contratto di Locazione ad uso commerciale", in vigore dal **01-04-2016** e scadenza **31-03-2022**.

- **Lotto 15:** occupato da [REDACTED] a seguito di "Contratto di Locazione commerciale", sottoscritto il 01-07-2017, registrato a Padova il 09-07-2017 al n. [REDACTED] Serie 3T, in vigore dal **01-07-2017** e durata **anni 6** con scadenza **30-06-2023**; il canone di locazione è stato convenuto in 320,00 €/mese (3.840,00 €/anno) e risulta al limite della congruità (art. 2923 c.c.) rispetto gli attuali valori di mercato decurtati di un terzo.

Destinazione Urbanistica

Come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni dei lotti come: ***All'interno del "Perimetro centro storico" ricadente in parte in Zona A - Centro Storico.***

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni dei lotti sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 14 del 03-08-1972 (*Nuova costruzione*),
 - * Autorizzazione di Abitabilità N. 14/1972 rilasciata il 02-10-1974;
- Concessione Edilizia N. 33/94 del 20-07-2000 (*Adeguamento ad edificio adiacente in costruzione - Portico con terrazze*);
- D.I.A. N. 32/2006 Prot. 6649 del 30-11-2006 (Cambio destin. d'uso *Lotto 15*),
 - * Certificato Agibilità Prot. 7039/2006 del 28-12-2006.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure

strumentali, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato, salvo la suddivisione interna del locale "Negozio" del *Lotto 15* in due vani, realizzata dal conduttore con tramezzatura "amovibile" in cartongesso. Come da Contratto di Locazione, al termine della sua durata, l'unità dovrà essere riconsegnata dal conduttore nelle condizioni originarie di agibilità e quindi come rappresentato negli elaborati grafici autorizzati.

L'agibilità del *Lotto 14* dovrà essere richiesta a seguito della messa a norma dei locali (in particolare la realizzazione di AntiWC), predisponendo le opportune pratiche edilizie.

Ad onor del vero gli elaborati grafici di progetto con le caratteristiche del Portico comune con Terrazze superiori realizzati (Tav. n. 8 negli allegati), richiamate anche nella D.I.A. 32/2006, risultano privi del "timbro+firma" della Concessione Edilizia N. 33/94 rilasciata il 20/07/2000, pur facenti parte della pratica edilizia ed interni al fascicolo relativo.

Tuttavia, considerato che:

- nello stesso fascicolo di pratica, al momento della visione,
 - * mancavano alcuni documenti, come l'originale della C.E. N. 33/94, e, quindi, potrebbero essere stati asportati anche gli elaborati in questione con il "timbro+firma",
 - * non sono state rilevate comunicazioni di diniego a quanto richiesto nello specifico con gli elaborati grafici e gli stessi non risultano nemmeno "annullati",
 - * non sono emersi pareri negativi sulla realizzazione del Portico/Terrazze dalla documentazione della fase istruttoria,
- l'Avviso di rilascio di C.E. fa espressamente riferimento al Mappale 286 Fg. 8, cioè ad un intervento da eseguire sul fabbricato condominiale in esame (*l'unica*

- *Ex Partic. 286, Sup. 1347 mq, E.U.:*
Tipo mappale del 12-10-2004 n. 226697.1/2004;
Frazionamento del 26-05-1998 n. 1393.2/1998;
- *Ex Partic. 279, Sup. 4070 mq, Semin arbor:*
Variazione del 22-05-1976 n. 1;
- *Ex Partic. 21, Sup. 10.320 mq, Semin Arbor:*
Variazione del 22-05-1976 n. 1.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per le planimetrie (oltre qualche dato di superficie) dei *Lotti 14-15* ed elaborato planimetrico, i beni pignorati dei lotti risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- *Lotto 14:* SudOvest- Scoperto comune; SudEst- Area comune; NordEst- Portico comune;
- *Lotto 15:* SudOvest-NordOvest- Scoperto comune; NordEst- Portico comune;
- *Partic. NCT 286:* NordEst-NordOvest- Partic. NCT 592; SudOvest- Partic. NCT 996.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

Dal Certificato ipotecario ventennale e dalla Certificazione ventennale notarile (compresa l'integrazione), prodotte dagli esecutanti agli atti nei due procedimenti riuniti, e dalle verifiche dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Donazione** del 20-12-1991, Atto Notaio G. Fassanelli di Padova Rep. XXXXXXXXXX

trascritto a Padova il 16-01-1992 ai nn. [REDACTED]
la nuda proprietà delle *Ex NCEU Fg. 8, Partic. 229, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ed NCT Fg. 8, Partic. 286* passava da

- [REDACTED], che riservava per se e poi per [REDACTED] l'usufrutto per la quota di 1/2,

- [REDACTED], che lasciava a [REDACTED] l'usufrutto per la quota di 1/2, a [REDACTED]

Per **Donazione** del 26-02-2002, Atto Notaio S. Zanellato di Conselve Rep. [REDACTED]

trascritto a Padova il 07-03-2002 ai nn. [REDACTED]

l'usufrutto delle *Ex NCEU Fg. 8, Partic. 229, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ed NCT Fg. 8, Partic. 286* passava da [REDACTED] a [REDACTED]

Il 05-12-2008 decedeva [REDACTED]. Il 06-09-2020 decedeva [REDACTED]

Il 20-10-2020 decedeva a Padova [REDACTED], Atto [REDACTED] Parte 2 Serie B.

[REDACTED] risulta pertanto l'attuale proprietario dei beni dei lotti, in regime di separazione dei beni.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni dei lotti pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni (Beni Comuni Non Censibili).

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

La morte di [REDACTED] rende inefficace le:

- **Domanda giudiziale** del 24-11-2011 Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova, **trascritta** a Padova il 30-12-2011 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] riguardante i beni dei lotti, oltre ai Lotti 10-11-14-15.

- **Sentenza costitutiva di Diritti reali** del 07-03-2013 Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova, **trascritta** a Padova il 28-03-2013 ai nn. [REDACTED] a favore

██████████/contro ██████████ riguardante i beni dei lotti, oltre ai Lotti 10-11-14-15.

Si precisa inoltre che il 14-07-2016 veniva dichiarata estinta la Causa R.G. ██████████ iscritta a ruolo il 02-11-2012 presso il Tribunale di Padova, con ordinanza di cancellazione della relativa:

- **Domanda giudiziale** del 27-10-2012 Rep. ██████████ Tribunale di Padova, trascritta a Padova il 13-11-2012 ai nn. ██████████ a favore ██████████ /contro ██████████ riguardante i beni dei lotti, oltre ad altri.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non è possibile determinare ed attestare una eventuale situazione debitoria per i lotti in esame, relativa alle spese condominiali negli ultimi due esercizi e ad eventuali spese straordinarie relative ai beni in oggetto, visto che il condominio non è condotto da un amministratore nominato (proprietà unica).

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante da:

- **Convenzione** del 23-12-1996, Rep. ██████████ notaio F. Magliulo di Conselve, trascritta a Padova il 13-01-1997 ai nn. ██████████ a favore di Comune di Arre /contro ██████████ e ██████████, riguardante gli originari beni dei lotti, oltre ad altri.

Diritto venduto :

Intera proprietà dei due lotti.

C - DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con

criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni dei lotti in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni del *Lotto 14*.

Nel caso fosse riconosciuta l'opponibilità alla procedura del Contratto di locazione in essere (*Lotto 15*), l'incidenza dello stesso contratto sul godimento dei beni del lotto, visto il canone e la prossima scadenza, viene valutata con un **deprezzamento** del valore degli interi lotti liberi pari al **2%**.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **3.000,00** a carico del *Lotto 14* per le pratiche edilizie atte a mettere a norma l'unità ed a richiederne l'Abitabilità/Agibilità, oltre all'aggiornamento delle relative planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico (pro quota), comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi eventualmente anche al Portico/Terrazza di competenza,
- un costo forfettario pari ad € **2.000,00** a carico del *Lotto 15* per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico (pro quota), oltre ad altri dati, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi eventualmente anche al Portico/Terrazza di competenza,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore tutte le spese ed oneri relativi,

per l'estensione delle parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per lo stato attuale dei servizi, per l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente

giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Lotto 14: Superfici lorde:

- Unità P.T. h=3,00	mq	46,50
Superficie lorda commerciale =	mq	46,50

Lotto 15: Superfici lorde:

- Unità P.T. h=3,00	mq	85,34
Superficie lorda commerciale =	mq	85,34

Ne consegue pertanto la seguente stima :

Lotto 14:

€/mq 920,00 x 46,50 mq =	€	42.780,00
- Costo per Pratiche edilizie-catastali ed altro	- €	3.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 14	€	39.780,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	-	5.967,00
TOTALE VALORE Lotto 14 (arrot.)	€	33.800,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 14	€	33.800,00

Lotto 15:

€/mq 950,00 x 85,34 mq =	€	81.073,00
- Costo per Pratiche catastali ed altro	- €	2.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 15	€	79.073,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	-	11.860,95
TOTALE VALORE Lotto 15 libero (arrot.)	€	67.200,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 15 libero	€	67.200,00
Deprezzamento 2% per Locazione (arrot.)	- €	1.300,00
TOTALE VALORE Lotto 15 locato (arrot.)	€	65.900,00

VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 15 locato € 65.900,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato ipotecario ventennale e nella Certificazione ventennale notarile (compresa l'integrazione), prodotte dagli esecutanti agli atti nei due procedimenti riuniti, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immob.:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** del 23-10-2019, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Torino del 14-10-2019, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] (nuda propr.), *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 19-12-2019, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 02-12-2019, a favore [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 04-02-2020, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso del 30-01-2020, a favore di [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 20-02-2020, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Bolzano del 21-01-2020, a favore [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 13-05-2021, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 08-04-2021, a favore [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 01-07-2021, nn. [REDACTED] in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova del 03-06-2021 Rep. [REDACTED], a favore [REDACTED] contro [REDACTED], *colpisce i beni di tutti i lotti periziati, oltre ad altri non correttamente identificati.*
- **Pignoramento** del 02-08-2021, nn. [REDACTED] in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova del 22-07-2021 Rep. [REDACTED], a favore [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce i beni dei lotti da n.1 a n. 15.*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione parziale dell'incarico ricevuto.

Padova 5 marzo 2022

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - Documentazione fotografica: n. 8 foto (Lotti 14-15);
- 2 - Copia Quesito;

- 3 - Documentazione catastale:** Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 286), Elaborato planimetrico ed Elenco Sub. (Partic. 286), Visure storiche NCEU e Planimetrie (Partic. 286/1-2);
- 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:** C.D.U. Prot. 6847/2021 del 9-12-2021, Lic.E. 14 del 3-8-1972 con elaborati grafici (Piante P.T e Sezione di progetto), Autorizzazione di Abitabilità 14/1972 del 23-4-1974, Avviso Rilascio C.E. 33/94 del 20-7-2000 con elaborati grafici (Piante P.T e Sezione "Stato attuale", Tav. 8 Adeguamento edificio esistente Piante P.T-1); D.I.A. 32/2006 con elaborato grafico (Pianta P.T.) e Dichiarazione progettista del 11-12-2006, Certificato Agibilità Prot. 7039/2006;
- 5 - Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti:** Ispezione [REDACTED] dal 01-07-2021 al 07-02-2022 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di PD, Donazione del 20-12-1991 Notaio Fassanelli Rep. [REDACTED], Estratto per riassunto Atto di matrimonio [REDACTED] del 24-01-2022.
- 6 - Locazioni:** Contratto di Locazione [REDACTED] del 1-4-2016, Contratto di Locazione reg. PD il 9-7-2017 n. [REDACTED] S.3T.