

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 431/2019 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

Febbraio 2024






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*
depositata presso il Tribunale in data 06-11-2019
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 25-11-2019
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 27-12-2019

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato notaio Filippo Rampazzo, a dare inizio alle operazioni peritali e, il giorno 29 novembre 2023, il sopralluogo programmato si è regolarmente svolto. 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 29-11-2023

Si tratta di un appartamento al civico 58 di via Buonarroti (quartiere Arcella) nel comune di Padova. L'appartamento si trova al primo piano di un immobile condominiale di n. 12 unità residenziali, dotato di ascensore, la cui costruzione risale al 1970.

L'alloggio comprende i seguenti locali (qui identificati secondo toponomastica catastale) (H = m 2,80): ingresso (circa m² 11), cucina (circa m² 13), n. 4 vani (rispettivamente circa m² 30, 12, 15 e 13), ripostiglio (circa m² 3), bagno (circa m² 5), doccia (circa m² 4). Completa la dotazione n. 4 terrazze ed un garage al piano terra.

L'appartamento è nella piena disponibilità degli esecutati ancorché non abitato. Le condizioni di manutenzione sono precarie. Si rilevano diversi punti in cui le pareti murarie appaiono infiltrate da perdite d'acqua dovute alle tubazioni che le attraversano. In alcuni punti il pavimento di parquet delle camere risulta scollato e si è sollevato. L'utenza "acqua" è stata chiusa e lo scarico del lavandino della cucina presenta problemi di rigurgito. Alcune persiane risultano essere bloccate o mal funzionanti.



Finiture

Tutte le pareti sono tinteggiate al civile (ancorché bisognose di rinfrescatura). Nell'ingresso e locali giorno il pavimento è in marmo (nero con venature); in cucina e nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica; nelle camere pavimento in legno parquet (rovere); serramenti in legno (rovere) con vetro semplice; persiane in plastica. Porte interne in legno.

Impianti

La dotazione comprende: impianto elettrico, impianto idrico-sanitarie di riscaldamento (nei locali presenti termosifoni). Una caldaia di tipo a basamento è installata in una delle terrazze ma non risulta essere funzionante.

L'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato, emesso il 26-11-2015, classifica il fabbricato in classe energetica "G".

Confini del mappale

a Nord con mappale 133
a Sud con mappale 139
a Est con mappali 117 e 137
a Ovest con via Buonarroti

Confini del sub. 1

subb. 26, 2 e 3

Confini del sub. 17

subb. 16 e 28

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	---	49	134	1	A/2	4	7/126	1.283,40
PADOVA	---	49	134	17	C/6	7	22	99,99

Via Michelangelo Buonarroti, 56 – P. T, 1

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 49 Particella 134 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, risultano corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come risultante dal sopralluogo.

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	---	49	134	1	A/2	4	7/126	1.283,40
PADOVA	---	49	134	17	C/6	7	22	99,99

Via Michelangelo Buonarroti, 56 – P. T, 1

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 49 Particella 134 Ente Urbano.

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere per la complessiva piena proprietà ai sig.ri: _____, per la proprietà ad esso pervenuta in forza di Decreto di trasferimento in data 18-09-2002 N. 4631/2002 di Rep. Tribunale di Padova e trascritto il 16-10-2002 ai n.ri 42936/29355, dalla sig.ra _____ per il diritto di abitazione ad essa pervenuto in forza di atto di compravendita in data 28-12-2015 n. 4.634 di Rep. Notaio Alessandro Nazari e trascritto in data 31-12-2015 ai n.ri 41849/27760 dal sig. _____.

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

L'accesso agli atti presso il comune (domanda prot. 2024-0028307/E del 15-01-2024 – ricezione documenti email del 6 febbraio 2024) ha permesso di verificare che, per l'immobile oggetto di esecuzione sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- licenza di costruzione n.1150/68 prot. 45645/68
- certificato di agibilità n. 350 prot. 36120 del 19 ottobre 1970

L'appartamento, come risultante dal sopralluogo, è risultato essere conforme a quanto



licenziato. Si rileva, invece, una parziale diversa distribuzione dei locali condominiali al piano terra dove sono ricavati i garage e locali tecnici. Tuttavia il garage oggetto della presente esecuzione risulta essere nella posizione di progetto (angolo a nord-est) e ad esso conforme.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

superfici:

- alloggio	$m^2 127 \times 1,00 = 127$
- terrazze	$m^2 13,80 \times 0,25 = 3,45$
- garage	$\frac{m^2 22 \times 0,5 = 11}{m^2}$
TOTALE	141,45

Considerata la presunta età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,55 e 0,8 Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 1.500,00

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 141,45 \times 0,55 \times 0,8 = 62,24$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.500,00
- valore dell'immobile	Euro 93.360,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 14.004,00</u>
	Euro 79356,00
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 79.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Di fatto il bene oggetto di pignoramento è costituito da un lotto di terreno edificabile con le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente.

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 27-12-2019 (agli atti) a tutto il 23-12-2019 risulta che gli immobili sono di proprietà del sig. e sono a lui pervenuti con Decreto di trasferimento in data 18-09-2002 N. 4631/2002 di Rep. Tribunale di Padova e trascritto il 16-10-2002 ai n.ri 42936/29355; alla sig.ra il diritto di abitazione ad essa pervenuto in forza di atto di compravendita in data 28-12-2015 n. 4.634 di Rep. Notaio Alessandro Nazari e trascritto in data 31-12-2015 ai n.ri 41849/27760 dal sig. .

Inoltre: **RR II Padova -**
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



R.P. 44357

R.G. 24578

Atto pignoramento

Data 01-08-2006

A favore

Contro

Gravante su immobile oggetto di pignoramento

R.P. 45890

R.G. 29332

Atto pignoramento

Data 19-11-2019

A favore

Contro

Gravante su immobile oggetto di pignoramento

Successivamente al 23-12-2019 e fino al 09-02-2024 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 sig. e la sig.ra sono in regime di stato civile libero.

Il condominio “ ” è amministrato da Studio Politeo – Riviera dei Ponti Romani, 22 –Padova – tel. 049 650592 – info@studiopoliteo.it.

Sentito l’amministratore, a tutto il 16-02-2024 risulta, per spese condominiali, un debito residuo di Euro 3.815,48 relative a competenze per gli ultimi due esercizi (cfr. comunicazione Amministratore).

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.



Allegati alla presente:

- Visura catastale, planimetria catastali, estratto di mappa, dimostrazione subalterni, elaborato planimetrico
- APE
- corrispondenza con amministratore
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

