

Alla c.a. dott.ssa P. Rossi

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Nell' esecuzione immobiliare n. 172/2021

riunita alla

esecuzione immobiliare n. 383/2023

promosse da

e

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCHITETTO

CARLO MARCHESINI

Via Mentana, 16b

35141 Padova (PD)

Tel/fax 049.2023271 - 2023272

O. Architetti Padova n. 1243

Iscr. Tribunale Padova n. 59

e-mail: carlo@studiomarchesini.com



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Premesse..... | 3 |
| Documentazione prodotta..... | 5 |
| Corrispondenza dei beni | 5 |
| Beni pignorati: Titoli..... | 5 |
| Regolarità catastale..... | 6 |
| Proprietà | 6 |
| Occupazione..... | 6 |
| Vincoli di diritto pubblico | 7 |
| Regime Patrimoniale..... | 7 |
| Provenienza..... | 7 |
| Formalità | 9 |
| Iscrizioni | 9 |
| Trascrizioni | 10 |
| Descrizione dell'immobile..... | 10 |
| Modifiche intervenute/rilevate rispetto alla relazione del 24.02.2022 | 11 |
| Conformità | 11 |
| Stima | 12 |
| Metodo utilizzato:..... | 12 |
| Definizione del valore unitario..... | 12 |
| Superficie commerciale: | 13 |
| Valutazione dell'immobile | 13 |



PREMESSE

1. Con incarico in data 28.10.2021 (giuramento il 04.11.2021) il sottoscritto arch. Carlo Marchesini veniva nominato CTU nell'esecuzione immobiliare n. 172/2021 () dal G.E: dott.ssa Paola Rossi, provvedendo, in data 24 febbraio 2022 alla consegna telematica dell'elaborato peritale.

Tale esecuzione immobiliare era generata da pignoramento del **22.04.2021 rep. n. 1773/2021** Tribunale di Padova e trascritto a Padova il 01.06.2021 ai nn. 23444/15360, gravante sui seguenti beni

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

Contro il Sig. _ per la nuda proprietà.

2. Su tali beni in seguito veniva a gravare ulteriore pignoramento del **07.12.2023 rep. n. 6617/2023** Tribunale di Padova e trascritto a Padova il 29.12.2023 ai nn. 48919/34717, gravante, come detto, sui medesimi beni, contro i seguenti soggetti:

per la nuda proprietà

per la quota di ½ di usufrutto

per la quota di ½ di usufrutto

Generando l'attuale procedimento di esecuzione immobiliare n. 383/2023.

3. In data 30.01.2024 il GE dott.ssa Rossi decretava la riunione dell'esecuzione 383/2023 alla 172/2021 (istanza presentata dall'avv. per il 22.01.2024) incaricando il sottoscritto di *“predisporre integrazione di perizia che dia conto della riunione delle due procedure, delle verifiche ex art 173bis disp. atti cpc, della consistenza dei beni attualmente oggetto della presente procedura e del loro valore”*

Fissando l'udienza ex art. 569 C.p.C. per il giorno 25.06.2024 (termine per il deposito della perizia: 24.04.2024).

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
 Via Mentana n. 16b
 35141 Padova (PD)
 Tel/fax 049.2023271-2023272
 O. Architetti Padova n. 1243
 Iscr. Tribunale Padova n. 59
 e-mail:
 carlo@studiomarchesini.com



Tutto ciò premesso, eseguiti gli opportuni sopralluoghi e accertamenti allo scopo di reperire le notizie ed assumere i dati tecnici necessari per la formulazione della presente perizia, lo scrivente ritiene di poter rispondere al quesito postogli come segue.

4

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 59
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



RELAZIONE DEL CTU**DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali aggiornate a marzo 2024;
- Planimetrie catastali aggiornate a marzo 2024;
- Ispezioni e note ipotecarie complete aggiornate a marzo 2024;

CORRISPONDENZA DEI BENI

5

BENI PIGNORATI: TITOLI

1. Pignoramento del 22.04.2021 rep. n. 1773/2021 Tribunale di Padova; trascritto a Padova il 01.06.2021 ai nn. 23444/15360 gravante sui seguenti beni:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

A favore di:

a carico di:

—

per la nuda proprietà.

2. Pignoramento del 07.12.2023 rep. n. 6617/2023 Tribunale di Padova; trascritto a Padova il 29.12.2023 ai nn. 48919/34717 gravante sui seguenti beni:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023270
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 59
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



A favore di:

a carico di:

—

per la nuda proprietà.

—

per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto.

—

per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto.

Tali elementi risultano correttamente elencati anche nelle rispettive istanze di vendita.

REGOLARITÀ CATASTALE

6

Nulla il sottoscritto ha da aggiungere a quanto già esposto nella relazione depositata il 24 febbraio 2022, non essendo intervenuta alcuna variazione catastale.

Il sottoscritto ritiene tuttavia di elencare tra le spese a detrazione quelle del tecnico incaricato a depositare le pratiche di regolarizzazione catastale che vengono qui quantificate in complessivi Euro 2.000,00, oltre IVA e cassa.

PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano intestati ai seguenti soggetti:

- a. celibe
per la nuda proprietà,
- b.

Coniugati tra loro in regime di separazione legale dei beni, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio congiunto con reciproco diritto di accrescimento nel coniuge superstite.

OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta essere occupato come esegue:

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 59
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



- quanto all'appartamento al piano primo e alle zone Est e Ovest al piano terra con l'eccezione del garage al piano terra Est: l'unità risulta libera da persone o cose
- quanto all'appartamento al piano secondo e al garage piano terra Est: l'unità è oggi abitata dai Sig.ri

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla presente procedura esecutiva.

REGIME PATRIMONIALE

7

Il Sig. _____ è celibe;
 I Sig.ri _____ risultano essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.

PROVENIENZA

Per quanto attiene alla provenienza si rimanda a quanto già esposto nella relazione peritale a firma del sottoscritto depositata in data 24.02.2022, che per comodità si riporta.

1. Al ventennio il terreno su cui verrà eretto il fabbricato in oggetto risulta in ditta ai Sig.ri _____ cui risulta intestato per titolo anteriore al ventennio.
2. Successivamente all'edificazione i beni risultano in ditta ai seguenti soggetti:
 - a. _____ quanto ai subalterni 1 e 3 del foglio 13 mapp. 324 N.C.E.U.
 - b. _____ quanto ai subalterni 2 e 4 del foglio 13 mapp. 324 N.C.E.U.
3. Con atto di compravendita in data 16.01.1983 a rogito Notaio Franceschetti dott. Francesco di Padova rep. n. 21227 e trascritto a Padova il 26.01.1983 ai nn.1716/1401 i Sig.ri _____ acquistavano dal Sig. _____ la piena proprietà dei subalterni 1 e 3 mapp. 324 Fg. 13 N.C.E.U. per la quota indivisa di ½ di piena proprietà ciascuno

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
 Via Mentana n. 16b
 35141 Padova (PD)
 Tel/fax 049.2023271-2023272
 O. Architetti Padova n. 1243
 Iscr. Tribunale Padova n. 59
 e-mail:
 carlo@studiomarchesini.com



4. Con atto di successione contro la morte del Sig. _____, deceduto a _____ (den. succ. 25.09.2014 n. 2085 vol. 9990), trascritta a Padova il 19.11.2014 e successivo atto di espressa accettazione in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano (PD) rep n. 33699/14224 e trascritta a Padova il 01.12.2016 ai nn. 41074/26446 la quota dei beni intestata al *de cuius* passava in ditta ai seguenti soggetti:

-
-
-
-

5. Con atto di successione contro la morte della Sig.ra _____ deceduta a _____ (den. succ. 21.07.2016 n. 1496 vol. 9990) trascritta a Padova il 21.12.2016 e successivo atto di espressa accettazione in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano (PD) rep n. 33699/14224 e trascritta a Padova il 01.12.2016 41075/26447 la quota dei beni intestata alla *de cuius* intestata passava in ditta ai seguenti soggetti:

-
-
-

In conseguenza a tale atto i Sig.ri _____ risultavano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà indivisa dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

6. Con atto di compravendita delle quote immobiliari dai coeredi, Sig.ri _____ in data 24.11.2016 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano rep. n. 33699/14224 trascritto a Padova il 01.12.2016 ai nn. 41073/26445, la proprietà passava in ditta al Sig. _____ per l'intera quota di proprietà;
7. Con atto di compravendita del 31.07.2020 a rogito Notaio Silva dott. Marco di Rubano rep. n. 38609/17366 e trascritto a Padova il 04.08.2020 ai nn. 25987/16874, il Sig. _____ vendeva al **Sig.** _____ la nuda proprietà e ai **Sig.ri** _____ il diritto di usufrutto vitalizio congiunto con reciproco diritto di accrescimento nel coniuge superstite, per la quota uguale e indivisa di ½ ciascuno.



ISCRIZIONI

- 04.08.2020 nn. 25988/4702 – a favore di
- ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale € 170.000,00, totale € 340.000,00, in data 31.07.2020 a rogito Notaio Silva dott. Marco, rep. n. 38610/17367 a carico dei seguenti soggetti:

- contro il Sig. _____ per la nuda proprietà (Debitore ipotecario);
- contro i Sig.ri _____ per la quota di ½ ciascuno del diritto di usufrutto (Terzi datori di ipoteca)

gravante espressamente sui seguenti beni

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

Comune di Mestrino (PD), N.C.T.

- Fg. 13 | part. 1406 | are 14.89 | Ente Urbano

- 09.11.2021 nn. 47740/8435 – a favore di
- contro il Sig. _____ – ipoteca giudiziale accesa in forza di decreto ingiuntivo per capitale € 6.667,69, totale € 10.000,00, in data in data 10.05.2021 rep. 1193/2021 Tribunale di Padova e gravante espressamente sui seguenti beni per la nuda proprietà:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

- 14.10.2022 nn. 42186/8464 – a favore del Sig. _____ – contro il Sig. _____
- ipoteca giudiziale accesa in forza di decreto ingiuntivo per capitale € 5.422,88, totale € 9.990,00, in data in data 22.06.2022 rep. 3732/2022 Tribunale di Padova e gravante espressamente sui seguenti beni per la nuda proprietà:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
 Via Mentana n. 16b
 35141 Padova (PD)
 Tel/fax 049.2023271-2023272
 O. Architetti Padova n. 1243
 Iscr. Tribunale Padova n. 59
 e-mail:
 carlo@studiomarchesini.com



- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

TRASCRIZIONI

- 01.06.2021 nn. 23444/15360 – a favore della Sig.ra – contro il Sig. – verbale di pignoramento immobili in data 22.04.2021 rep. 1773/2021 Tribunale di Padova, gravante espressamente sui seguenti beni per la nuda proprietà:

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
 - Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8.5 vani;
 - Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
 - Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;
- 29.12.2023 nn. 48919/34717 – a favore di – verbale di pignoramento immobili in data 07.12.2023 rep. 6617/2023 Tribunale di Padova, contro seguenti soggetti le quote sotto indicate:
- a. Contro il Sig. per la nuda proprietà
 - b. Contro il Sig. per la quota di ½ di usufrutto
 - c. Contro la sig.ra per la quota di ½ di usufrutto
- gravante espressamente sui seguenti beni

Comune di Mestrino (PD), N.C.E.U. foglio 13, part. 1406

- Sub. 1 | cat. A/2 | cons. 8 vani;
- Sub. 2 | cat. A/2 | cons. 8,5 vani;
- Sub. 3 | cat. C/6 | cons. 28 m²;
- Sub. 4 | cat. C/6 | cons. 23 m²;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato ampiamente descritto nella relazione a firma del sottoscritto depositata in data 24.02.2022. A tale descrizione si rimanda integralmente, al fine di non appesantire ulteriormente la presente relazione.

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
 Via Mentana n. 16b
 35141 Padova (PD)
 Tel/fax 049.2023271-2023272
 O. Architetti Padova n. 1243
 Iscr. Tribunale Padova n. 59
 e-mail:
 carlo@studiomarchesini.com



L'edificio è stato nuovamente visionato in data 12.02.2024 a seguito dell'incarico ricevuto il 30.01.2024.

Tale sopralluogo ha permesso di riscontrare alcune differenze e di poter effettuare alcune precisazioni in merito a quanto riscontrato nella precedente procedura, che di seguito si riporteranno.

MODIFICHE INTERVENUTE/RILEVATE RISPETTO ALLA RELAZIONE DEL 24.02.2022

1. Si segnala la presenza di una casetta in legno ubicata all'angolo Nord – Nord Ovest del lotto, già presente all'epoca del sopralluogo effettuato il 7.02. 2022. Oggi tale piccolo volume è stato ampliato mediante la realizzazione di una ulteriore tettoia sul fianco Est, chiusa una orditura in travi in legno;
2. Si segnala che le finestre al piano terra sono realizzate con telaio in legno verniciato di bianco e chiuse con un doppio telo in nylon trasparente; tale fattispecie, pur non essendo esplicitamente riportata nella perizia del 24.02.2022 è stata contabilizzata tra le lavorazioni da completare come riportate nella integrazione richiesta dal GE e depositata dal sottoscritto in data 17.06.2022;
3. I lavori di finitura interna al piano primo sono stati completati: sono state posate le porte interne e completati gli impianti;

11

L'importo per la conclusione dei lavori viene qui stimato a corpo in complessivi Euro 30.000,00.

Lo scrivente segnala inoltre che le modifiche intervenute non sono tali da modificare l'aspetto esteriore dell'edificio, con l'eccezione di quanto riportato al punto 1, ragion per cui non si ritiene di aggiungere altro che la foto della casetta in legno alla documentazione fotografica già in atti e depositata il 24.02.2022.

CONFORMITÀ

Per quanto attiene alla conformità dell'immobile si rimanda integralmente a quanto già esposto con perizia in data 24.02.2022, cui andrà aggiunta la spesa per la rimozione della casetta abusiva in legno con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi Euro 5.000,00, da aggiungersi alla valutazione degli importi necessari alla regolarizzazione dell'immobile. Si segnala inoltre che l'immobile è, allo stato attuale, privo di agibilità, che andrà attestata mediante apposita pratica con una spesa del tecnico incaricato quantificata in complessivi Euro 5.000,00 oltre oneri.

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 59
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



Le spese necessarie alla regolarizzazione dei lavori vengono quindi di seguito riassunte come segue

| | | |
|--------------------|----------|------------------|
| Demolizione abuso: | € | 5.000,00 |
| Sanatoria: | € | 5.000,00 |
| Accatastamento: | € | 2.000,00 |
| Agibilità: | € | 5.000,00 |
| Sommano: | € | 17.000,00 |

STIMA

Il mercato immobiliare dal 2022 ad oggi non ha subito particolari variazioni, caratterizzandosi per una sostanziale stabilità, con pochi scambi e prezzi stabili. La maggiore variazione rispetto alle valutazioni espresse nel 2022 pertanto si avrà riguardo agli importi necessari a dare l'opera finita, in considerazione dei lavori dall'epoca portati a compimento.

12

METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**

Definizione del valore unitario

| | |
|---|--------------|
| Valutazione media per mq a nuovo: | €1.400,00/mq |
| Riduzione per assenza di garanzia da vizi ¹ : 15% = | € 210,00/mq |
| Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 0 ² % = | € 0,00/mq |
| Riduzione per stato di possesso ³ : 0%: | € 0,00/mq |

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 1.400,00 – €/mq 210,00 = €/mq 1.190,00

¹ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

² Il deprezzamento valutato in funzione del fatto che parte degli infissi e delle finiture dell'immobile deve ancora essere installata è stato valutato a corpo.

³ L'esecuzione immobiliare 383/2023 grava sull'intera proprietà dell'immobile per ciascuno degli esecutati per la relativa quota di proprietà. La detrazione è pertanto pari a zero.



SUPERFICIE COMMERCIALE:

| destinazione | Mq: | percentuale | Mq commerciali |
|------------------------------|---------------|-------------|----------------|
| Piano terra | 129,82 | 60% | 77,89 |
| Piano primo | 171,23 | 100% | 171,23 |
| Terrazze piano primo | 25,60 | 10% | 2,56 |
| Piano secondo | 171,23 | 100% | 171,23 |
| Terrazze piano secondo | 25,60 | 10% | 2,56 |
| Portico | 42,43 | 15% | 6,36 |
| TOTALE METRI QUADRATI | 565,91 | | 431,83 |

Valutazione dell'immobile

13

mq 431,83 x € 1.190,00/mq = € 513.877,70

a tale importo va detratto l'importo per il completamento dei lavori e la regolarizzazione delle difformità riscontrate da cui:

€ 513.877,70 – € 30.000,00 – € 17.000,00 = € 466.877,70

valutazione a corpo:

€ 465.000,00 (Euro Quattrocentosessantacinquemila/00)

Padova, lì 01.04.2024

Il CTU
arch Carlo Marchesini




ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 59
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO A. Documentazione catastale
- ALLEGATO B. Aggiornamento della documentazione ipotecaria
- ALLEGATO C. Aggiornamento della documentazione fotografica

