

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 252/2024 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa PAOLA ROSSI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva
Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Ottobre 2024

Marco Reffo



Creditore procedente: [REDACTED] (P.I. [REDACTED]) domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell' [REDACTED]

Debitore: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

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 22-07-2024
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 27-08-2024
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 27-08-2024

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato avv. Filippo POZZATO, a dare inizio alle operazioni peritali con comunicazione telefonica e successiva conferma del 04-09-2024. Il sopralluogo 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 01-10-2024

Si tratta di un appartamento al piano terra (civico 2B) di una casa bifamiliare su due piani sita in via Tripoli nel comune di Selvazzano Dentro. L'immobile, nella sua originaria costruzione, risale alla fine degli anni '60.

L'alloggio comprende i seguenti locali (qui identificati secondo toponomastica catastale) (H = m 2,80÷2,90): ingresso (circa m² 6), pranzo (circa m² 6) n. 2 camere (rispettivamente circa m² 16 e 13), C.T. (circa m² 4), bagno (con vasca circa m² 6), ripostiglio (circa m² 8). Completano la dotazione n. 2 locali sgombero (H = m 2,20÷2,50) costituiti da strutture separate ed autonome rispetto all'immobile principale, costruite in fibrocemento e muratura l'uno e lamiera metallica l'altro (rispettivamente circa m² 38 e 24).

È presente un cortile come B.C.N.C..

L'appartamento è nella piena disponibilità degli esecutati. Le condizioni di manutenzione sono discrete.



Finiture

Tutte le pareti sono tinteggiate al civile (ancorché bisognose di rinfrescata). Pavimenti in ceramica nei locali giorno e legno parquet nelle camere; nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Serramenti in legno con vetro camera; oscuri a balcone in legno. Porte interne in legno. Nei locali ripostiglio, C.T. e locali sgombero le finiture sono "al grezzo".

Impianti

La dotazione comprende: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento (in tutti i locali sono presenti termosifoni a meno del ripostiglio, C.T e locali sgombero:). Una caldaia murale (gas metano) è installata nel locale ripostiglio.
Non è disponibile un attestato di prestazione energetica.

Confini del mappale

a Nord con mappale 788
a Sud con via Tripoli
a Est con mappale 40
a Ovest con mappale 2021

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 (€)
SELVAZZANO DENTRO	---	21	157	7	A/3	2	5	413,17
Via Tripoli - Piano T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 157 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 (€)
SELVAZZANO DENTRO	---	21	157	7	A/3	2	5	413,17
Via Tripoli - Piano T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 157 Ente Urbano.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

L'immobile oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio Roberto DORIA in data 28-04-2006 nn. 393744/28908 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 05-05-2006 nn. 23959/13134 è di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2.

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

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico impicanti 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 del 09-10-2024 ha permesso di verificare che l'immobile è stato oggetto, tra altro, di:

- Autorizzazione di Agibilità in data 20 marzo 1970
- Concessione edilizia n. 27/1993 in data 2 aprile 1993
- Concessione edilizia in sanatoria n. 41/97 del 17 marzo 1997

Alla luce di quanto verificato in sede di sopralluogo l'immobile realizzato risulterebbe essere conforme a quanto licenziato a meno di modeste difformità costituite da: apertura di una finestra nel locale pranzo (lato ovest); apertura di una finestra nel locale ripostiglio (lato nord). Tali difformità sembrerebbero sanabili, a giudizio dello scrivente sentito anche il parere dell'Ufficio Tecnico del comune, per effetto dell'applicazione del T.U. dell'edilizia (art. 36 bis) con pagamento di oblazione da un minimo di 516 Euro ad un massimo di 5.164 Euro. Naturalmente ciò dovrà essere oggetto di ulteriore verifica nel momento in cui si dovesse procedere con la presentazione della SCIA in sanatoria.

4. *Determinazione del valore degli immobili pignorati*

superfici:

- alloggio $m^2 \ 78 \times 1,00 = 78$
- C.T. e ripostiglio $m^2 \ 16 \times 0,5 = 8$



- sgombero $\frac{m^2 \ 62 \times 0,5}{m^2} = \frac{31}{117}$
TOTALE

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 per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,5 e 0,9, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.700,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 \ 117 \times 0,5 \times 0,9 = 52,65$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.700,00
- valore dell'immobile	Euro 89.505,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 13.425,75</u>
	Euro 76.079,25
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 76.000,00

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 27-08-2024 (agli atti) a tutto il 23-07-2024 risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, in conseguenza dall'atto di compravendita notaio Roberto DORIA in data 28-04-2006 nn. 393744/28908 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 05-05-2006 nn. 23959/13134 è di proprietà dei sigg.ri F. [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2.

Inoltre: **RR II Padova -**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (gravanti sui beni oggetto di esecuzione)

R.P. 23962
R.G. 6042
Atto ipoteca volontaria
Data 05-05-2006
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]



R.P. 39857
R.G. 7471
Atto ipoteca della riscossione
Data 15-10-2018
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

R.P. 28418
R.G. 20266
Atto pignoramento
Data 23-07-2024
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Successivamente al 23-07-2024 e fino al 18-10-2024 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

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

Gli esecutati sono sposati in regime di comunione dei beni.

Allegati alla presente:

- Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa, dimostrazione subalterni, elaborato planimetrico
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

Dati identificativi: Comune di SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)

Foglio 21 Particella 157 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 413,17

Rendita: Lire 800.000

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA TRIPOLI n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 99 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 17/05/1995 Pratica n. 19350 in atti dal 19/01/2001
AMPLIAMENTO (n. 4314.1/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)

Foglio 21 Particella 157 Subalterno 7

VARIAZIONE del 17/05/1995 Pratica n. 19350 in atti
dal 19/01/2001 AMPLIAMENTO (n. 4314.1/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)

Foglio 21 Particella 157

> **Indirizzo**

VIA TRIPOLI n. 2 Piano T

VARIAZIONE del 17/05/1995 Pratica n. 19350 in atti
dal 19/01/2001 AMPLIAMENTO (n. 4314.1/1995)



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/10/2024
Ora: 09:30:19
Numero Pratica: T35745/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 413,17**
Rendita: **Lire 800.000**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**




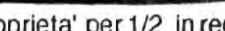



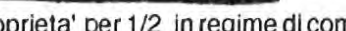
VARIAZIONE del 17/05/1995 Pratica n. 19350 in atti dal 19/01/2001 AMPLIAMENTO (n. 4314.1/1995)
Notifica in corso con protocollo n. PD0208880 del 13/09/2004

> **Dati di superficie**

Totale: **100 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **99 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/05/1995, prot. n. 4314

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > 1. 
(CF 
nato a 
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con  (deriva dall'atto 1)
- > 2. 
(CF 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con  (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 393744 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13134.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/05/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

