

*Deposito cartaceo
per impossibilit  di accedere
telematicamente*

TRIBUNALE DI PADOVA

R.G. 7365 / 2014 - G.I. dott.ssa M. A. Maiolino

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**

contro: **[redacted] Eredit  giacente [redacted]**

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Quesito

Il sottoscritto ingegnere, gi  C.T.U. nella E.I. n. 700/10 promossa da Banca Antonveneta s.p.a. contro **[redacted]** veniva incaricato dal G.I. dott.ssa Maiolino di:
".....aggiornare gli accertamenti gi  effettuati nella perizia di stima con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia della debitrice esecutata che del comproprietario; di chiarire la divisibilit  in natura o meno del bene; di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto in sede d'asta per l'intero; assegna allo scopo termine fino al 15.10.2015."

Il G.I. indicava al C.T.U. di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria della Prima Sezione Civile.

Gravami iscritti a carico

Come risulta dalle allegate visure aggiornate al 11 settembre 2015, a carico della debitrice esecutata **[redacted]** e del comproprietario sig. **[redacted]** **[redacted]** risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a carico:

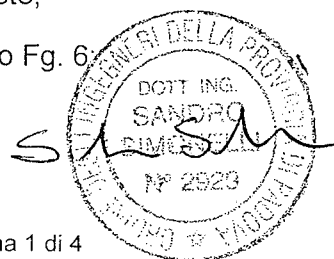
Este - nn. 5347 / 3354 del 29.09.2010 – Pignoramento immobiliare

a favore: Banca Antoniana Popolare veneta s.p.a.;

contro: **[redacted]** nata a **[redacted]**

titolo: pignoramento immobiliare del 21.08.2010 rep. 1457 Tribunale di Este;

beni colpiti: per la quota di 1/2 di **[redacted]** NCEU Comune di Solesino Fg. 6



Ing. Sandro Simonelli Via N. Tommaseo n. 44 Padova – Tel 049/655376 Fax 049/8755268 Email: sandro.simonelli@tin.it

Mapp. 1342 Via G. Rizzo n. 27 Cat. A/2 Vani 8;

Este - nn. 2652 / 691 del 18.04.2007 – Ipoteca giudiziale

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.;

contro: [redacted] nata a [redacted]

titolo: decreto ingiuntivo del 03.04.2007 rep. 40189 del Tribunale di Padova, per capitale € 43.879,87;

somma iscritta: complessivamente € 54.000,00

beni colpiti: per la quota di $\frac{1}{2}$ di [redacted] NCEU Comune di Solesino Fg. 6:

- Mapp. 525 Via G. Rizzo P.T.-1 Cat. A/2 Vani 8;
- Mapp. 522 Cat. A/5 Vani 3;
- Mapp. 111 sub 5 Cat. A/5 Vani 3,5;
- Mapp. 111 sub 4 Cat. A/5;

NCT Comune di Solesino Fg. 6: mapp. 1342 di are 2 e ca. 90; mapp. 1340; per la quota di $\frac{1}{12}$ [redacted]

NCEU Comune di Solesino Fg. 5

- Mapp. 1721 Via IV Novembre n. 88 Cat. C/2 Mq. 152;
- Mapp. 1722 – mapp. 1723
- Mapp. 1163 sub 3 Via IV Novembre n. 118 Cat. A/4 Vani 6,5;

NCT Comune di Solesino Fg. 5 mapp. 550 di are 2 e centiare 20.

Este - nn. 5282 / 3822 del 15.12.2014 – Atto giudiziario

a favore: [redacted] nata a [redacted]

[redacted] to a [redacted]

contro: [redacted] nato [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

titolo: domanda giudiziale, ordinanza introduttiva del processo divisionale ex art.

600 C.P.C, rep. 2525 del 08.07.2014 Tribunale di Padova

beni colpiti: NCEU Comune di Solesino Fg. 6:

Mapp. 1342 Via G. Rizzo Cat. A/2 Vani 8;

Nella sezione D della nota si precisa che il sig. [REDACTED] è deceduto in [REDACTED] pertanto la citazione di divisione è stata notificata alla eredità giacente in persona dell' [REDACTED]

[REDACTED] con [REDACTED]

Divisibilità del bene

L'immobile è un'abitazione unifamiliare sita in Comune di Solesino via Rizzo n. 317 ex n. 27, (per la descrizione si rimanda a pagina 3 della c.t.u. depositata dallo scrivente in data 14.07.2011 nell'ambito della E.I. 700/10 promossa da Banca Antoniana s.p.a. [REDACTED])

La conformazione dell'immobile, progettato e realizzato per essere una abitazione unifamiliare, non rende possibile la divisione se non a costo di onerosi lavori inerenti la muratura e la duplicazione/separazione degli impianti.

L'immobile pertanto non è divisibile in natura.

Attuale valore del bene

Dalla stima eseguita nella c.t.u. del 14 luglio 2011 sono trascorsi oltre quattro anni durante i quali il mercato immobiliare a causa della perdurante crisi economica, del "credit crunch" degli istituti di credito, e del notevole incremento delle tassazioni sugli immobili (IMU, TASI) ha evidenziato quotazioni in costante calo con un trend orientato al ribasso che ancora non ha invertito la tendenza.

Per quanto sopra, considerata anche l'accresciuta vetustà del bene, sentiti gli operatori immobiliari ed i tecnici locali, consultate le riviste del settore e le banche dati immobiliari, lo scrivente ritiene congrua la seguente valutazione attuale:

Superficie commerciale: mq. 219,30 Valore unitario: 800,00 €/mq

Stima del valore della piena proprietà dell'immobile al 20 settembre 2015

€ 219,30 x 800,00 €/mq. = € 175.440,00

arrotondabili ad € 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.


Padova 20 settembre 2015

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli



Allegati

Allegato 1 Formalità pregiudizievoli a carico 

Allegato 2 Trascrizione nn. 5282/3822 del 15.12.2014

Allegato 3 Documenti catastali aggiornati al 14.09.2015

Visura storica per immobile al NCEU - Visura storica per immobile al NCT

Estratto di mappa al NCT - Planimetria catastale