

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 498/2012 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa CATERINA ZAMBOTTO

Esperto nominato per la stima dei beni immobili

oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Dicembre 2013

Marco Reffo



Creditore procedente: [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. Giorgio
Pasqual che lo rappresenta

Debitore: [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*
depositato presso il Tribunale in data 18 maggio 2012
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 15 ottobre 2012
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 13 giugno 2013

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Con lettera raccomandata il sottoscritto ha comunicato ai proprietari l'avvenuta nomina come perito incaricato dal Tribunale di Padova. Contestualmente ha richiesto la disponibilità degli stessi proprietari a favorire un sopralluogo fissato per il giorno 4 ottobre 2013 alle ore 9,00.

Il sopralluogo non ha avuto luogo in quanto alla data e ora fissati né il proprietario né un suo delegato si sono presentati. La raccomandata di avviso è ritornata al mittente per compiuta giacenza presso l'ufficio postale.

Il sottoscritto CTU, come indicato nel quesito al paragrafo A punto 2, ha avvertito, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G. E. per il provvedimento di competenza.

Il G.E. ha quindi nominato il Custode nella persona della dott.ssa Nicoletta Spina con studio in Padova. Il Custode nominato ha contattato l'esecutato con il quale è stato possibile concordare una nuova data per il sopralluogo che è regolarmente avvenuto il 26 novembre 2013. 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 26/11/2013

I beni oggetto di pignoramento consistono in un modesto appartamento al secondo piano (int. 22) nel condominio denominato "Condominio Abano 3" in piazza del Mercato, 16 – Abano Terme. Il condominio risulta essere stato costruito nei primi anni '70.

L'appartamento (lato Nord del condominio), i cui locali hanno una altezza rilevata di m 2,97, è così composto: ingresso, cucina-soggiorno (circa m² 15), camera (circa m² 10), bagno (circa m² 3). Un piccolo terrazzino (circa m² 2) è accessibile dal locale soggiorno.

Esso risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato in data 20 settembre 2012 e registrato in data 27 settembre 2012 (cfr. allegato).

Confini del condominio Abano 3

a Nord con il mappale 1598

a Sud con piazza del Mercato

a Est con il mappali 1597

a Ovest con il mappale 682

Non è disponibile la dimostrazione dei subalterni. Pertanto non è possibile indicare quali siano i confini dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Finiture

Il locale cucina/soggiorno è dotato di pavimento di tipo ceramico. Nella camera da letto il pavimento è in legno parquet. Il bagno (non finestrato) si presenta rivestito in mattonelle ed è dotato di doccia.

In tutti i locali serramenti in legno (non vetro camera) con persiane avvolgibili in materiale plastico. Tutti i locali dell'abitazione sono tinteggiati al civile.

Impianti

Il condominio è dotato di ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato (caldaia condominiale) ma, come dichiarato dai locatari e dall'Amministratore, non funzionante.

Impianti elettrico, idrico (con boiler per acqua sanitaria installato nel locale bagno). I locali cucina/soggiorno e la camera da letto sono dotati di termosifone; il bagno ne è privo.

Per le prestazioni energetiche dell'appartamento si rimanda alla lettura dell'allegato A.P.E.



3.1 *Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti*

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
ABANO T.	-	12	1599	15	A/2	3	3 vani	325,37
Piazza Mercato – piano 2								

L'area su cui insiste il fabbricato, di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] corrisponde nel N.C.T. al Foglio 12 All. A – Particella 1599.

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, sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come sopra descritto.

3.3 *Regolarità del censimento catastale degli immobili*

L'immobile risulta regolarmente censito con i seguenti dati identificativi:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
ABANO T.	-	12	1599	15	A/2	3	3 vani	325,37
Piazza Mercato – piano 2								

L'area su cui insiste il fabbricato, di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] corrisponde nel N.C.T. al Foglio 12 All. A – Particella 1599.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] che ne detiene la piena proprietà, per effetto dell'atto di compravendita registrato e trascritto a Padova il 3/07/2007 nn. 36042/18957 – notaio Diomede Fatigati.

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

Dall'accesso agli atti presso il comune di Abano Terme (13 dicembre 2013) sono risultati presenti i seguenti documenti afferenti l'immobile in oggetto:

- Licenza per esecuzione di lavori edilizi n. 228/69 del 15 gennaio 1970
- Licenza per esecuzione di lavori edilizi n. 263/70 del 28 gennaio 1971
- Permesso di abitabilità n.ri 228/69 = 263/70 in data 18 novembre 1974

Da quanto potuto verificare lo stato di fatto è conforme a quanto a suo tempo licenziato.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

Le superfici commerciali sono le seguenti:

- appartamento piano secondo	m ² 35,91 x 1,00 =	35,91
- terrazzino	m ² 2,25 x 0,25 =	<u>0,56</u>
TOTALE	m ²	36,47

Tenuto conto dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, considerati l'età del fabbricato ed il suo stato di manutenzione, tenuto conto altresì del fatto che esso risulta locato con contratto stipulato nel settembre 2012 con validità 4 anni, **stimo un valore commerciale pari a Euro 50.000,00.**

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento non vi sono terreni agricoli o edificabili.

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 13 giugno 2013 (agli atti), a tutto il giorno 7 giugno 2013, risulta che non esistono sugli immobili in oggetto trascrizioni pregiudizievoli, non gravano ipoteche né privilegi di alcun tipo ad eccezione di ipoteca volontaria iscritta a Padova il 3 luglio 2007 nn. 36043/9034 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l., per la somma complessiva di Euro 138.000,00.

Dal 8 giugno 2013 al 16 dicembre 2013 presso l'Agenzia delle Entrate – 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

Sentito l'Amministratore del condominio "Abano 3" (Amministrazione Immobiliare Euganea S.A.I.E. S.n.c. – via Volta, 39 Abano Terme – tel. 049.667918) di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, risultano esservi oneri pendenti di natura condominiale (cfr. allegati) per un importo pari a Euro 8.330,67.

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
- Contratto di locazione
- Corrispondenza con Amministratore
- Attestato di prestazione energetica (APE)
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

