

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 874/2017

(Prossima Udienza: 19/12/2018)

CREDITORE PROCEDENTE: "BANCO BPM S.P.A.", C.F. 09722490969, con sede a Milano (avv. Marco Zanotto di Padova).

DEBITORE:

C.F.

, residente a Groslay (Francia).

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 07/12/2017, cron. n. 8528 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 21/12/2017 ai nn. 49244/31837.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 01/06/2018, presentatosi davanti al cancelliere in data 19/06/2018, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 4
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia	
come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 5
3-Premessa	pag. 5
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto	
di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 6
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
6-LOTTO N. 1	pag. 7
6.1-Diritto venduto	pag. 7
6.2-Ditta intestata	pag. 7
6.3-Ubicazione	pag. 7
6.4-Qualità	pag. 7
6.5-Descrizione catastale	pag. 7
6.6-Confini	pag. 7
6.7-Descrizione generale del complesso	pag. 8
6.8-Descrizione del lotto	pag. 8
6.9-Occupazione	pag. 9
6.10- Spese condominiali	pag. 10
7-LOTTO N. 2	pag. 11
7.1-Diritto venduto	pag. 11
7.2-Ditta intestata	pag. 11
7.3-Ubicazione	pag. 11
7.4-Qualità	pag. 11
7.5-Descrizione catastale	pag. 11
7.6-Confini	pag. 11
7.7-Descrizione del lotto	pag. 12

PDF Eraser Free

7.8-Occupazione	pag. 12
7.9- Spese condominiali	pag. 13
8-LOTTO N. 3	pag. 14
8.1-Diritto venduto	pag. 14
8.2-Ditta intestata	pag. 14
8.3-Ubicazione	pag. 14
8.4-Qualità	pag. 14
8.5-Descrizione catastale	pag. 14
8.6-Confini	pag. 14
8.7-Descrizione del lotto	pag. 14
8.8-Occupazione	pag. 15
8.9-Spese condominiali	pag. 16
9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 16
10-prestazione energetica	pag. 17
11-Provenienza	pag. 17
12-Altre trascrizioni	pag. 18
13-Formalità Pregiudizievoli	pag. 19
13.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 19
13.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 19
14-Criteri di stima e stima dei lotti	pag. 20
15-Documentazione allegata	pag. 23

1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - eseguiva il sopralluogo sui luoghi, insieme al Custode giudiziale, in due tempi:
lotti nn. 1-2: il 19/07/2018;
lotto n. 3: 23/10/2018
 - durante i sopralluoghi accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 32 stampe; di cui:
foto nn. 1÷8: esterno;
foto nn. 9÷16: lotto n. 1;
foto nn. 17÷24: lotto n. 2
foto nn. 25÷32 lotto n. 3;
 - effettuava indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - effettuava indagini presso l'ufficio anagrafe del comune di Vigonza per richiedere certificati di famiglia;
 - richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Padova informazioni circa la presenza o meno di contratti di locazione gravanti sui beni in oggetto;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - reperiva atto di provenienza dei beni;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, allegando CD contenente tutti gli allegati, servizio fotografico compreso, e per via telematica.

2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis .. "per la piena proprietà

Beni immobili in Comune di Vigonza (PD) via Padova n. 46:

- tre appartamenti svolgentesi rispettivamente al piano primo, secondo e terzo, il tutto così censito al NCEU del Comune di Vigonza (PD), Sez. A, Foglio 22

Mapp. 143 sub.8, p. 2, cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 - RCE 419,62;

Mapp. 143 sub. 10, p. 3, cat. A/3, cl. 2 vani 5,5 - RCE 355,06;

Mapp. 143 sub. 15 p.1, cat. A/3, cl. 2 vani 6,5 - RCE 419,62;

- due garage entrambi al piano terra, il tutto così censito:

NCEU Comune di Vigonza (PD), Sez. A, Fg. 22

Mapp. 143 sub. 11 p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 13 - RCE 20,14

Mapp. 143 sub. 13 p. T, cat. C/6 cl. 1, mq 13 - RCE 35,64".

3-PREMESSE:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Vigonza, frazione di Busa. Trattasi della piena proprietà di tre alloggi ad uso civile abitazione posti rispettivamente ai piani primo, secondo e terzo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, situato in via Padova n. 46, più due autorimesse al piano terra in un fabbricato staccato. Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno dividere in beni in TRE LOTTI; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di un alloggio al piano primo di un fabbricato di quattro piano fuori terra più autorimessa con cantina al piano terra in fabbricato staccato situati in via Padova n. 46, Busa di Vigonza;

LOTTO N. 2: piena proprietà di un alloggio al piano secondo dello stesso fabbricato di cui al lotto n. 1 più autorimessa al piano terra facente parte dello stesso fabbricato staccato di cui al lotto n. 1;

PDF Eraser Free

LOTTO N. 3: piena proprietà di un alloggio al piano terzo dello stesso fabbricato di cui ai lotti precedenti.

Di seguito vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i tre lotti.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigonza, non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'indicazione della Sezione che risulta allo stato attuale cancellata per allineamento mappe dal 06/07/2015, prot. n. 44/2015. I beni sono comunque univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune Vigonza, non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafi "regolarità edilizia" e "regolarità catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente agli atti la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998" e redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), datata 26/01/2018, che è risultata completa.

6-LOTTO N. 1

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà in regime di separazione di beni.

6.2-DITTA INTESTATA:

residente a Groslay (Francia)..

6.3-UBICAZIONE: Comune di Vigonza, frazione di Busa, via Padova n. 46.

6.4-QUALITÀ: alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda mq 120 circa) al piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra con autorimessa al piano terra di un fabbricato staccato ad uso autorimesse e ripostigli.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 22°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
143	15	Via Padova n. 30	A/3	2	Vani 6,5	m ² 126	1	€ 419,62
143	13	Via Padova	C/6	1	m ² 23	m ² 29	T	€ 35,64

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. n. 2, visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 22°, mapp. 143 di are 11.36 e Ente Urbano (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa all. n. 1 e visura storica per immobile: all. n. 18)

Fa parte del lotto la comproprietà delle parti comuni al fabbricato di cui è parte quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. o per destinazione, fra cui l'area coperta e scoperta di pertinenza comune, e per quota di competenza condominiale, l'area di cui al mapp. 433 del Fg. 22 di are 1.90 (cfr. all. n. 19), così come indicato nell'atto di provenienza dei beni.

6.6-CONFINI:

- alloggio: nord: scala condominiale, altra unità-altra ditta (sub. 6); est: affaccio su strada (via Padova); sud: altra unità-altra ditta (sub. 17), affaccio su area condominiale; ovest: affaccio su area condominiale;
- dell'autorimessa: nord, est e sud: area condominiale; ovest: area condominiale, altra unità-altra ditta (sub. 12);
- dell'intero complesso da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni:

PDF Eraser Free

mapp. n. 1081 stesso Comune e Foglio, via Padova, mapp. nn. 433, 488 stesso Comune e Foglio.

6.7-DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

Lo stato generale dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. 1÷4.

I lotti di cui alla presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare composto da più fabbricati in aderenza tra loro posti lungo la strada principale e di un altro fabbricato staccato posto sul retro ad uso autorimesse e ripostigli sempre all'interno dell'area di pertinenza dell'intero complesso.

Gli alloggi ad uso abitazione sono situati nella porzione centrale a quattro piani fuori terra con accesso dal civico 46 di via Padova della frazione di Busa di Vigonza; al fabbricato autorimesse e ripostigli, invece, si accede dalla strada laterale a sud (via 4 novembre) il cui accesso è in comune con altro fabbricato condominiale. Area di pertinenza dell'intero complesso è, infatti, il mapp. 143 (che comprende parte della via 4 novembre) e, per quota parte, il mapp. 433 che è anche strada d'accesso per il fabbricato condominiale posto sul retro (mapp. 1152).

La porzione di fabbricato, edificato intorno agli anni '40 del secolo scorso, si presenta in condizioni sufficienti, con intonaco scrostato e solai terrazze con disalveolamenti del calcestruzzo degradato. L'accesso e la scala condominiale si presentano anche in condizioni mediocri, e, come riferito dall'amministratore condominiale, le utenze condominiali risultano staccate.

Il fabbricato ad uso autorimesse è anche in condizioni sufficienti, edificato in vari momenti con blocchi di cemento e di laterizio, in parte intonacato, copertura in lamiera ondulata di eternit e infissi in lamiera e/o in ferro e vetro alcune dotate di inferriate. Si precisa che non è stato possibile visitare l'immobile all'interno.

6.8-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

COMPOSIZIONE:

- **alloggio:** posto al primo piano del fabbricato, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, lavanderia, bagno e tre camere per una superficie lorda di mq 120 circa e altezza interna di m. 3,20, più una terrazza coperta con affaccio sul retro della superficie di mq 12,4 circa e una terrazza lungo tutto il lato strada della superficie di mq

PDF Eraser Free

13,4 circa;

- **autorimessa**: con accesso a sud della superficie lorda di mq 19 circa e altezza media di m. 2,50 circa;
- **ripostigli**: adiacenti all'autorimessa e della superficie complessiva di mq 8 circa e altezza media di circa m. 2,50.

L'alloggio presenta le seguenti **RIFINITURE** in condizioni sufficienti ed i seguenti

IMPIANTI:

- **pavimenti**: ceramica e parquet;
- **nivistimenti**: ceramica;
- **serramenti esterni**: legno smaltato, vetri semplici, avvolgibili in plastica lato strada e scuri in legno sul retro; porta d'accesso di tipo blindato;
- **serramenti interni**: porte in legno alcune con specchiature in vetro,
- **impianto di riscaldamento**: autonomo con caldaia murale a gas metano installata terrazza coperta (foto n. 14); radiatori in ghisa a colonne; termostato generale;
- **impianto elettrico**: datato epoca di costruzione del fabbricato, con interruttore salvavita;
- **impianto idrosanitario**: datato, con acqua calda sanitaria prodotta dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento;
- **copertura terrazza**: struttura in ferro, manto in lamiera;

L'alloggio si presenta in condizioni poco più che sufficienti, con presenza di muffa e tinteggiatura scrostata in particolare lato strada.

6.9-OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo era presente il sig. _____ che si è qualificato quale amico di _____, temporaneamente ospite nell'immobile.

Dalle richieste effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Vigonza è emerso che nell'immobile risulta residente il sig

la cui famiglia risulta composta così come da certificato allegato (cfr. all. n. 5).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico sono emerse due attestazioni di idoneità alloggio del 27/12/2017 n. 031/2017/IA, prot. n. 36225, e n. 032/2017/IA, prot. n. 36227 che attestano la ricettività massima dell'alloggio in n. 6 persone a nome d

n qualità di comodatario (cfr. all. n. 6) e di

_____ in qualità di residente

nell'alloggio (cfr. all. n. 7). Si precisa che è il contratto di comodato d'uso al quale si fa riferimento risulta decaduto (cfr. all. n. 8).

Dalla richiesta di accesso atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Padova risulta che nei confronti del debitore "non è stata rilevata la sussistenza di contratti di locazione, comodato, ovvero altri atti privati registrati opponibili alla procedura esecutiva" (cfr. all. n. 20).

6.10-SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale "Menegati" su richiesta della scrivente (cfr. all. n. 22) risulta che l'ultimo bilancio approvato è il consuntivo è 2015-2016, e che non si è provveduto all'approvazione del bilancio preventivo del 2017, a seguito di rinuncia al mandato e, inoltre, sono state sospese tutte le utenze condominiali.

Al momento dell'approvazione del consuntivo 2015-2016 la situazione debitoria del sig.

di - € 3.406,34 e del sig.

di - € 222,07.

7-LOTTO N. 2

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà in regime di separazione di beni.

7.2-DITTA INTESTATA:

residente a Groslay (Francia).

7.3-UBICAZIONE: Comune di Vigonza, frazione di Busa, via Padova n. 46.

7.4-QUALITÀ: alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda mq 105 circa) al piano secondo di un fabbricato di quattro piani fuori terra con autorimessa al piano terra (superficie lorda di mq 15) di un fabbricato staccato ad uso autorimesse e ripostigli.

7.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 22°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
143	8	Via Padova n. 30	A/3	2	Vani 6,5	m ² 111	2	€ 419,62
143	11	Via Padova	C/6	1	m ² 13	m ² 16	T	€ 20,14

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. n. 2, visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. nn. 9-10);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 22°, mapp. 143 di are 11.36 e Ente Urbano (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa all. n. 1 e visura storica per immobile: all. n. 18)

Fa parte del lotto la comproprietà delle parti comuni al fabbricato di cui è parte quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. o per destinazione, fra cui l'area coperta e scoperta di pertinenza comune, e per quota di competenza condominiale, l'area di cui al mapp. 433 del Fg. 22 di are 1.90 (cfr. all. n. 19), così come indicato nell'atto di provenienza dei beni.

7.6-CONFINI:

- alloggio: nord: scala condominiale, altra unità-altra ditta (sub. 9); est: affaccio su strada (via Padova); sud: altra unità-altra ditta (sub. 17), affaccio su area condominiale; ovest: affaccio su area condominiale;
- dell'autorimessa: nord: area condominiale; est: altra unità-altra ditta (sub. 12); sud ed ovest: area condominiale;
- dell'intero complesso da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni:

PDF Eraser Free

mapp. n. 1081 stesso Comune e Foglio, via Padova, mapp. nn. 433, 488 stesso Comune e Foglio.

7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO

Per la descrizione generale del complesso si rimanda alla descrizione lotto n. 1

COMPOSIZIONE:

- **alloggio**: posto al secondo piano del fabbricato, composto da: ingresso-corridoio, cucina, disimpegno, wc, soggiorno, bagno e tre camere per una superficie lorda di mq 105 circa e altezza interna di m. 3,05, più una terrazza con affaccio sul retro della superficie di mq 15 circa e due poggiali lato strada della superficie complessiva di mq 4 circa;
- **autorimessa**: con accesso a nord della superficie lorda di mq 15 circa e altezza media di m. 2,50 circa;

L'alloggio presenta le seguenti **RIFINITURE** in condizioni sufficienti ed i seguenti

IMPIANTI:

- **pavimenti**: cemento colorato e parquet;
- **rivestimenti**: ceramica;
- **serramenti esterni**: legno smaltato, vetri semplici, avvolgibili in plastica lato strada e scuri in legno sul retro; porta d'accesso del tipo blindato;
- **serramenti interni**: porte in legno alcune con specchiature in vetro,
- **impianto di riscaldamento**: autonomo con caldaia murale a gas metano installata nella terrazza (foto n. 14); radiatori in ghisa a colonne; termostato generale;
- **impianto elettrico**: datato epoca di costruzione del fabbricato, con interruttore salvavita;
- **impianto idrosanitario**: datato, con acqua calda sanitaria prodotta dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento;

L'alloggio si presenta in condizioni poco più che sufficienti.

7.8-OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo era presente il sig. _____ il

_____, in qualità di conduttore delle unità di cui al lotto per contratto di locazione del 18/02/2010, reg.to a Padova il 26/02/2010 al n. 2987 (cfr. all. n. 11), dal 01/03/2010; durata di anni 4+4, con rinnovo ulteriore su richiesta; canone annuo di € 7.200,00 (€ 600,00 mensili). Si precisa che detto contratto è stato stipulato in qualità di locatore non dal proprietario, ma dalla sig.ra

coniuge del proprietario e cointestatario del fondo patrimoniale di cui i suddetti beni fanno parte (cfr. paragrafo "12-altre trascrizioni" e all. n 21).

Si precisa che il canone d'affitto risulta più che congruo.

Dalle richieste effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Vigonza è emerso che nell'immobile risulta residente il conduttore con la sua famiglia (cfr. certificato di stato di famiglia: all. n. 12);

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico è emersa un'attestazione di idoneità alloggio del 22/02/2017 n. 007/2017/IA, prot. n. 3173, che attesta la ricettività massima dell'alloggio in n. 6 persone a nome di _____ in qualità di conduttore dell'alloggio (cfr. all. n. 13).

Dalla richiesta di accesso atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Padova risulta che nei confronti del debitore "non è stata rilevata la sussistenza di contratti di locazione, comodato, ovvero altri atti privati registrati opponibili alla procedura esecutiva" (cfr. all. n. 20).

7.9-SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale "Menegati" su richiesta della scrivente risulta che (cfr. all. n. 22) l'ultimo bilancio approvato è il consuntivo è 2015-2016, e che non si è provveduto all'approvazione del bilancio preventivo del 2017, a seguito di rinuncia al mandato e, inoltre, sono state sospese tutte le utenze condominiali.

Al momento dell'approvazione del consuntivo 2015-2016, la situazione debitoria del sig. _____ è di - € 108,08.

8-LOTTO N. 3

8.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà in regime di separazione di beni.

8.2-DITTA INTESTATA:

residente a Groslay (Francia)..

3.3-UBICAZIONE: Comune di Vigonza, frazione di Busa, via Padova n. 46.

8.4-QUALITÀ: alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda mq 92 circa) al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

8.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza, Fg. 22°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
143	10	Via Padova n. 30	A/3	2	Vani 5,5	m ² 89	3	€ 355,06

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. n. 2, visura storica per immobile e relativa planimetria catastale: all. nn. 14-15);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 22°, mapp. 143 di are 11.36 e Ente Urbano (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa all. n. 1 e visura storica per immobile: all. n. ??)

Fa parte del lotto la comproprietà delle parti comuni al fabbricato di cui è parte quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. o per destinazione, fra cui l'area coperta e scoperta di pertinenza comune, e per quota di competenza condominiale, l'area di cui al mapp. 433 del Fg. 22 di are 1.90, così come indicato nell'atto di provenienza.

8.6-CONFINI:

- alloggio: nord: scala condominiale, est: affaccio su strada (via Padova); sud ed ovest: affaccio su area condominiale;

- dell'intero complesso da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. n. 1081 stesso Comune e Foglio, via Padova, mapp. nn. 433, 488 stesso Comune e Foglio.

8.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO

Per la descrizione generale del complesso si rimanda alla descrizione lotto n. 1

COMPOSIZIONE:

PDF Eraser Free

- alloggio: posto al terzo piano del fabbricato, composto da: ingresso, corridoio, cucina-pranzo, bagno e tre camere per una superficie lorda di mq 92 circa e altezza interna di m. 2,80, più una terrazza con affaccio sul retro della superficie di 13 circa di cui metà coperta.

L'alloggio presenta le seguenti **RIFINITURE** in condizioni sufficienti ed i seguenti

IMPIANTI:

- pavimenti: marmette e parquet;
- rivestimenti: ceramica;
- serramenti esterni: legno smaltato, vetri semplici, avvolgibili in plastica lato strada e scuri in legno sul retro; porta d'accesso del tipo blindato;
- serramenti interni: porte in legno alcune con specchiature in vetro,
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale a gas metano installata nella terrazza (foto n. 14); radiatori in ghisa a colonne; termostato generale;
- impianto elettrico: datato epoca di costruzione del fabbricato, con interruttore salvavita;
- impianto idrosanitario: datato, con acqua calda sanitaria prodotta dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento;

L'alloggio si presenta in condizioni poco più che sufficienti.

8.8-OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo era presente la sig.ra

in qualità di

conduttore dell'unità di cui al lotto per contratto di locazione del 11/01/2013, reg.to a Padova il 17/01/2013 al n. 526 (cfr. all. n. 16); durata di anni 4+4; canone annuo di € 6.000,00 (€ 500,00 mensili). Si precisa che detto contratto è stato stipulato in qualità di locatore non dal proprietario, ma dalla sig.ra

coniuge del proprietario e

cointestataria del fondo patrimoniale di cui i suddetti beni fanno parte (cfr. paragrafo "12-altra trascrizioni" e all. n 21). Si precisa che il canone d'affitto risulta più che congruo.

Dalle richieste effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Vigonza è emerso che nell'immobile risulta residente il conduttore con la sua famiglia (cfr. certificato di stato di famiglia: all. n. 17);

Dalla richiesta di accesso atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Padova risulta che nei confronti del debitore "non è stata rilevata la sussistenza di contratti di locazione, comodato, ovvero altri atti privati registrati opponibili alla procedura esecutiva" (cfr. all. n. 20).

8.9-SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale "Menegati" su richiesta della scrivente risulta che (cfr. all. n. 22) l'ultimo bilancio approvato è il consuntivo è 2015-2016, e che non si è provveduto all'approvazione del bilancio preventivo del 2017, a seguito di rinuncia al mandato e, inoltre, sono state sospese tutte le utenze condominiali.

Al momento dell'approvazione del consuntivo 2015-2016, la posizione debitoria del sig.

era di - € 1.076,11; attualmente, con un versamento nel 2017 di € 788,00, la situazione debitoria è di - € 288,11.

9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vigonza e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare:

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità abitative è stato edificato prime del 01/09/1967;
- che per gli abusi successivamente commessi sulle unità in oggetto risulta rilasciata Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 13189 del 28/04/1990 (cfr. all. n. 23);
- che il fabbricato ad autorimesse è stato edificato prima del 01/09/1967 senza alcuna autorizzazione;
- che per lo stesso è stata rilasciata Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 12956 del 30/08/1989 (cfr. all. n. 24);
- che lo stato di fatto corrisponde con quanto autorizzato e, pertanto, la posizione amministrativa è regolare:

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie trovano corrispondenza con quanto autorizzato e con lo stato dei luoghi, pertanto, la posizione catastale è regolare.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

10-PRESTAZIONE ENERGETICA

Nella documentazione reperita dalla scrivente non erano presenti le Attestazioni di Prestazione Energetica, ma a seguito di ispezione e verifica con solo esame visivo effettuato all'esterno e all'interno del fabbricato in analisi, considerate le superfici e i volumi, la tipologia degli infissi e, per quanto visibili, le strutture, i tamponamenti, i ponti termici, le caratteristiche tecniche dell'impianto di riscaldamento, la scrivente, ritiene che il valore della prestazione energetica si attesti al minimo della classe "G".

11-PROVENIENZA

- I beni sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del 04/03/2009 n. 406801 di rep. a rogito notaio Roberto Doria di Padova (cfr. all. n. 25), reg.to a Padova il 09/03/2009 al n. 4274 Serie 1T, A. Pubblici, ed ivi trascritto il 10/03/2009 ai nn. 8888/4999, da:

-
-
-
-

Per la quota di 1/3 ciascuno.

- Alle suddette signore i beni pervennero per atto di morte di _____ denuncia di successione del 28/06/2000, n. 855/2 di rep. Ufficio del registro, trascritta il 15/06/2002 ai nn. 23710/16474, eredità devoluta per testamento olografo notaio Todeschini Premuda Giambattista del 12/06/2000 n. 76336 di rep..
Successivo atto di rinuncia ad azione di riduzione in morte di _____ del n. 46242 di rep. notaio Scaglietti Bruno, trascritto a Padova il 17/05/2004 ai nn. 22004/13415 e atto di accettazione tacita di eredità del 04/03/2009 n. 406801 di rep.

PDF Eraser Free

notaio Roberto Doria di Padova (cfr. sempre all. n. 25), ivi trascritto il 10/03/2009 ai nn. 8889/5000.

- Il sig. _____ era proprietaria dei beni da oltre in ventennio per i seguenti titoli:

- quanto ai sub. 11 e 13: per la quota di 2/3 per atto di compravendita del 14/03/1990 n. 51568 di rep. notaio Michele Giardina di Vigonza, trascritto a Padova il 29/03/1990 ai nn. 7969/5501 dai _____

_____ er la quota di 1/3 ciascuno, e l'altra quota di 1/3 per successione in morte di _____

Denuncia reg.ta il 14/02/1989 n. 286/25 di rep. e trascritto il 25/09/1989 ai nn. 23477/15976 (non risulta accettazione espressa e/o tacita di eredità in morte di _____).

- quanto ai subb. 10, 15 e 8: per atto di divisione del 09/11/1977 n. 68793 di rep. notaio Gregorio Todeschini di Padova, trascritto il 05/12/1977 ai nn. 18512/14363.

12-ALTRE TRASCRIZIONI

Costituzione di fondo patrimoniale del 21/07/2009 n. 408319 di rep. notaio Roberto Doria di Padova, ivi trascritto il 30/07/2009 ai n. 29673/16781 (cfr. all. n. 21), con il quale i sigg.

_____, costituivano fondo patrimoniale sui beni in oggetto più altri; precisamente:

unità negoziale 1: proprietà per 1/2 ciascuno

comune di Villafranca Padovana,

Catasto Fabbricati: Fg. 25 mapp. 947 sub. 1 (CO), sub. 2 (A3) , sub. 3 C6);

Catasto Terreni. Fg 25, mapp. 947 di are 4.70;

unità negoziale 2: proprietà per 1/1 _____

comune di Vigonza, Catasto Fabbricati:

sez. A, Fg. 22 mapp. 143 sub 8 (A3), sub 10 (A3), sub 15 (A3), sub 11 (C6), sub 13 (C6);

Servitù di passaggio sulla parte condominiale scoperta esistente citata nell'atto di divisione del 09/11/1977 n. 68793 di rep. notaio G. Todeschini di Padova, ivi trascritta il 05/12/1977 ai nn. 18512/14363 (cfr. all. n. 26)

13-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 27)

13.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 49244 R.G. e 31837 R.P. del 21 dicembre 2017

a favore: "BANCO BPM S.P.A.", con sede a Milano, C.F. 09722490969;

contro:

titolo: pignoramento immobili notificato il 07/12/2017, n. 8528/2017 di rep. Atti Giudiziari
- Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura, ma con i dati precedenti gli attuali;
precisamente:

comune di Vigonza, Catasto Fabbricati:

sez. A, Fg. 22 mapp. 143, sub 8 (A3), sub 10 (A3), sub 15 (A3), sub 11 (C6), sub 13 (C6);

13.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 8890 R.G. e 1837 R.P. del 10 marzo 2009 (ipoteca volontaria)

a favore: "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", C.F. 00218400166, con sede a Bergamo.

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 04/03/2009 n. 406802 di rep. notaio Roberto Doria di Padova, per la somma di € 311.000,00 e durata di anni 30

somma complessiva iscritta: € 622.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura, ma con i dati precedenti gli attuali;
precisamente:

comune di Vigonza, Catasto Fabbricati:

sez. A, Fg. 22 mapp. 143, sub 8 (A3), sub 10 (A3), sub 15 (A3), sub 11 (C6), sub 13 (C6).

nn. 43104 R.G. e 8047 R.P. del 16 dicembre 2016 (ipoteca giudiziale)

a favore: "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.", C.F. 13756881002, con sede a Roma;

contro:

titolo: ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 06/12/2016 n. 1454/7716 per la somma di € 107.827,59

somma complessiva iscritta: € 215.655,18;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

nn. 21296 R.G. e 3636 R.P. del 6 giugno 2017 (ipoteca giudiziale)

PDF Eraser Free

a favore: "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.", C.F. 13756881002, con sede a Roma;

contro:

titolo: ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 30/05/2017 n. 1622/7717 di rep. per la somma di € 90.571,29;

somma complessiva iscritta: € 181.142,58;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

14-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI SI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

Verranno valutati gli immobili allo stato attuale, calcolando la superficie commerciale in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Inoltre, la superficie commerciale terrà conto anche del livello di piano.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto si procede alla stima di mercato degli immobili facenti parte dei tre lotti.

Preso informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni normali:

appartamenti: €/mq (800÷1100).

STIMA DEI LOTTI

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle eventuali spese arretrate condominiali, nonché dell'attuale andamento di

PDF Eraser Free

mercato si ritiene di poter esprimere il seguito valore di mercato dei lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO N. 1

Calcolo superficie commerciale:

Alloggio:	mq	120,00 x 1.00 =	mq	120,00
terrazzi:	mq	25,80 x 0.25 =	mq	6,45
autorimessa + rip:	mq	27,00 x 0.30 =	<u>mq</u>	<u>8,10</u>
<u>Totale:</u>			mq	134,55

Valutazione unitaria: €/mq 675,00 (*)

Stima del lotto

Mq 134,55 x €/mq 675,00 = - € 90.812,25

riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene: € 13.623,19

Restano € 77.189,07

Arrotondabili a € 77.000,00

(diconsi Euro settantasettemilavirgolazero)

LOTTO N. 2

Calcolo superficie commerciale:

Alloggio:	mq	105,00 x 0.95 =	mq	99,75
terrazzi:	mq	19,00 x 0.25 =	mq	4,75
autorimessa:	mq	15,00 x 0.30 =	<u>mq</u>	<u>4,50</u>
<u>Totale:</u>			mq	109,00

Valutazione unitaria: €/mq 650,00 (*)

Stima del lotto

Mq 109 x €/mq 650,00 = € 70850

riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene: - € 10.627,50

Restano € 60.222,50

Arrotondabili a € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamilavirgolazero)

PDF Eraser Free

LOTTO N. 3

Calcolo superficie commerciale:

Alloggio: mq $92,00 \times 0,90 =$ mq 82,80

terrazzi: mq $13,00 \times 0,25 =$ mq 3,25

Totale: mq 86,05

Valutazione unitaria: €/mq 650,00 (*)

Stima del lotto

Mq 86,05 x €/mq 650,00 = € 55.932,50

riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene: - € 8.390,00

Restano € 47.542,50

Arrotondabili a € 47.000,00

(diconsi Eurp quarantasettemilavirgolazero)

(*) compreso il terreno sottostante e circostante il fabbricato.

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 16 novembre 2018

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

PDF Eraser Free

15-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Servizio fotografico: foto nn. 1÷32

ALL. N. 1: estratto di mappa;

ALL. N. 2: elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

LOTTO N. 1

ALL. NN. 3-4: visure storiche e planimetrie catastali;

ALL. N. 5: stato di famiglia;

ALL. NN. 6-7: attestazioni di idoneità alloggio;

ALL. N. 8: contratto di comodato d'uso;

LOTTO N. 2

ALL. NN. 9-10: visure storiche e planimetrie catastali;

ALL. N. 11: contratto di locazione;

ALL. N. 12: stato di famiglia;

ALL. N. 13: attestazione di idoneità alloggio;

LOTTO N. 3

ALL. NN. 14-15: visure storiche e planimetrie catastali;

ALL. N. 16: contratto di locazione;

ALL. N. 17: stato di famiglia;

ALLEGATI COMUNI AI TRE LOTTI

ALL. NN. 18-19: visure storiche ai terreni

ALL. N. 20: Istanza Agenzia delle Entrate

ALL. N. 21: trascrizione atto di costituzione fondo patrimoniale

ALL. N. 22: Spese condominiali

ALL. NN. 23-24: Concessioni in Sanatoria

ALL. N. 25: atto di provenienza

ALL. N. 26: trascrizione atto di divisione con costituzione di servitù

ALL. n. 27: Elenco note Conservatoria RR.II. Padova alla data del 13/11/2018