

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott.ssa C. Zambotto

Esecuzione Immobiliare n. 731 / 2015

promossa da: **Istituto per il Credito Sportivo** (Avv. Sonia Della Greca Via L.C. Farini 2 Padova)

contro: [REDACTED]

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

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotto [REDACTED]

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi all'udienza di comparizione, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento. Previa autorizzazione del G.E., il sottoscritto ritirava il fascicolo curato dal creditore precedente. Il suddetto fascicolo è rimasto in possesso del C.T.U. per tutta la durata delle operazioni peritali e viene restituito alla cancelleria competente con la presente relazione.

Immobili oggetto della presente relazione – Lotto [REDACTED]

Appartamento al piano terra e primo con posto auto e portico al piano terra ed esclusiva proprietà della porzione di cortile posta a nord dell'alloggio, individuato dal civico n. 68/c di Via Dante Alighieri in Comune di Mestrino (PD).

Gli immobili colpiti dalla procedura per l'intera proprietà costituiscono il Lotto n. 1 di questa c.t.u..

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati;

- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore precedente;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
- verificare la regolarità edilizia mediante ispezioni presso l'U.T.C. di Mestrino;
- indicare le caratteristiche dell'unità immobiliare per la sua classificazione relativamente alla prestazione energetica;
- aggiornare al 24 ottobre 2016 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutata.

Sono stati eseguiti due sopralluoghi in loco, il primo in data 15 novembre 2016 limitato all'esterno del fabbricato (per l'impossibilità di accedere all'interno per assenza della proprietaria) il secondo in data 17 gennaio 2017 alla presenza del custode giudiziale avv. Barbara Faggian; durante i sopralluoghi è stato effettuato un rilievo fotografico in parte allegato alla c.t.u..

Comunicazioni al debitore – [REDACTED]

Con lettere raccomandate a.r. del 15.11.2016 (allegato 1) e comunicazione inviata al procuratore del creditore precedente, lo scrivente informava di essere stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto fissando il sopralluogo dei beni per il giorno 15.11.2016. Il primo tentativo di accesso eseguito il 15.11.2016 aveva esito negativo e la raccomandata a.r. inviata all'esecutata, veniva restituita al mittente per compiuta giacenza. Il C.T.U. comunicava al G.E. l'impossibilità di accedere all'immobile pignorato ed il G.E. nominava il custode giudiziario. In data 17 gennaio 2017, alla presenza dei genitori dell'esecutata e del custode giudiziario avv. Barbara Faggian lo scrivente eseguiva il sopralluogo degli immobili colpiti dalla procedura.

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. al debitore contestualmente al deposito telematico.

Descrizione degli immobili costituenti Lotto [REDACTED] (Foto da n. 1 a n. 20)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di una abitazione composta da un appartamento al piano terra e primo, un posto auto ed un portico al piano terra, parti di un fabbricato sito in Comune di Mestrino (Pd) individuato dal civico n. 68/c di Via Dante Alighieri.

Il fabbricato ubicato in zona suburbana a circa 3 km. dal centro del Comune è all'interno del complesso [REDACTED] centro sportivo dedicato agli sport di equitazione.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come mapp. 76 sub 2 costituisce la porzione di testa con affaccio sui lati nord-est-ovest del fabbricato abitativo composto da altre tre unità immobiliari (mapp. 76 sub 7 – mapp. 76 sub 8 - mapp. 76 sub 9) ad uso abitative; tutte le unità godono del cortile comune (mapp. 76 sub 6).

L'unità in oggetto (mapp. 76 sub 2) corrisponde a tre dei quattro "occhi di portico" del fabbricato e si compone: a piano terra un primo portico di circa 33,00 mq. ed h. ml.2,90 nel quale è ricavato un ampio posto auto (mq. 27,00circa) da cui si accede ad un ripostiglio nel quale è ubicata una scala a chiocciola di collegamento al piano primo superiore ed un locale ad uso lavanderia per complessivi mq. 15,00 circa ed h. ml. 2,90; un secondo portico di circa 70,00 mq. ed h.ml. 2,90 dotato di grande camino centrale, un terzo portico di circa 22,00 mq. ed h. ml. 2,90 che comprende la comoda scalinata che costituisce l'accesso principale all'appartamento. Al primo piano: ampio soggiorno/pranzo dotato di camino e travi in legno a vista, cucina, un bagno (al grezzo), ripostiglio, disimpegno, una ampia camera da letto, a quota leggermente inferiore disimpegno due ulteriori camere da letto ed un ampio bagno (il progetto prevedeva due bagni), per una superficie lorda complessiva di mq. 285,00 ed h variabili dai ml.4,33 ai ml. 2,84 della zona giorno ed h.media di ml. 2,38 nelle camere da letto, più due poggiali di complessivi mq. 4.

Completa il Lotto [REDACTED] come meglio precisato nell'allegato atto di provenienza al quale si rimanda, la piena ed esclusiva proprietà della porzione di cortile posta a nord dell'alloggio

trasferito (di circa 125 mq.) e del marciapiede largo circa un metro che è posto lungo il perimetro della casa, evidenziati con colore giallo nella mappa allegata sub A) al titolo di provenienza.

Nota Né la planimetria catastale né l'elaborato planimetrico in atti al Catasto di Padova corrispondono a quanto sopra, dovrà essere eseguita una variazione catastale che indichi e rappresenti l'attuale distribuzione interna dei vani (un solo bagno anziché due nella zona notte) e la proprietà esclusiva del terreno assegnato al mapp. 76 sub 2 di cui è pertinenza esclusiva

L'unità immobiliare, che è parte di un fabbricato di tipologia rurale tipico della campagna padovana, è stata ristrutturata nel pieno rispetto delle caratteristiche originarie utilizzando materiali naturali di pregio. Pavimenti in pietra nella zona giorno, scale rivestite in pietra, pavimento in listoni in legno nelle camere, rivestimenti di alcune pareti in mattoncini a vista nel soggiorno, camini rivestiti in pietra, travi a vista in legno, alcune pareti affrescate con dei "trompe l'oeil". Infissi in pvc tinta legno con vetrocamera in parte antisfondamento, le porte sono in legno alcune per la parte ad arco rivestite in pietra; impianto elettrico corrente in tubi corrugati sottotraccia con componentistica di buona qualità, impianto di videocitofono, impianto idrosanitario sottotraccia, sanitari in vetrochina, rubinetteria in acciaio cromato, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia alimentata a metano collegata alla rete.

Il fabbricato è nel complesso in buone condizioni, all'interno l'abitazione è in ottime condizioni, distribuita razionalmente e con finiture ed impianti di qualità.

Attestato di Prestazione Energetica – Lotto n. 1

L'unità immobiliare è priva di certificazione energetica A.P.E..

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale: [REDACTED] nata a Padova il [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale [REDACTED]

N.C.E.U.: Comune di Mestrino Fg. 18

- mapp. 76 sub 2 Via Dante Alighieri n. 70 P.T-1 Cat. A/2 Cl 2 Vani 12,5 Sup. Cat. 320 mq. Totale escluse aree scoperte 300 mq. Rc. € 1.129,75;

Unità immobiliari parti del fabbricato eretto sull'area censita al:

N.C.T.: Comune di Mestrino Fg. 18

- mapp. 76 di Ha. 0.17.42 Ente Urbano

Confini Lotto [REDACTED] (mapp. 76 sub 2 scheda planimetrica prot. 123302 del 15.04.2003) secondo l'allegato elaborato planimetrico Fg. 18 mapp. 76: su tre lati mapp. 76 sub 6 b.c.n.c. (cortile comune a tutti i sub), mapp. 76 sub 7.

L'immobile è regolarmente censito.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – [REDACTED]

I dati indicati in atti sono corrispondenti con l'identificazione catastale risultanti presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni – Lotto n. 1

Si allega l'atto di donazione del 10.12.2003 rep. 62325 dott. Giorgio Fassanelli di Padova ivi trascritto il 23.12.2003 ai nn. 56147/35004 mediante il quale l'immobile passa da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] a [REDACTED] coniugata in comunione legale, che acquista quale bene personale. Con la donazione vengono trasferiti i seguenti immobili: nel fabbricato in Comune di Mestrino, Via Dante Alighieri eretto sull'area censita al NCT Comune di Mestrino Fg. 18 mapp. 76 E.U.di mq. 3.658, l'appartamento al piano terra e primo, con posto auto e portico al piano terreno, con accesso dal civico n.68/c di Via Dante Alighieri, unità così

censita al Catasto Urbano Comune di Mestrino Fg. 18 mapp. n. 76 sub 2 Via Dante Alighieri n.68/c P.T.-1 Cat. A/2 Cl.2 Vani 12,5 Rc. € 1.129,75, è compresa nella donazione la piena ed esclusiva proprietà della porzione di cortile posta a nord dell'alloggio trasferito e del marciapiede largo circa un metro che è posto lungo il perimetro della casa, evidenziati con colore giallo nella mappa allegata sub A) al titolo.

Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili donati, per accedere dalla Via Dante sia alla alloggio che al posto auto, il percorso di tale servitù è evidenziato con colore arancione nella mappa allegata sub A).

La donazione comprende le parti comuni condominiali dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, inclusa la sola area di sedime.

Cronistoria ventennale dei titoli di provenienza – Lotto

Al ventennio gli immobili risultavano in proprietà di [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, ai quali erano pervenuti per atto di compravendita notaio Giorgio Fassanelli di Padova del 31.12.1993 rep. 40076 registrato a Padova il 20.01.1994 al n. 7920 1V Atti Pubblici ivi trascritto il 27.01.1994 ai nn. 2197/1639 e atto di identificazione catastale del 26.02.1997 n. 48826 rep. Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, registrato a Padova il 13.03.1997 al n. 2070 serie 2, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 21.03.1997 ai n. 7506/5265.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà di:

[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Occupazione – Lotto

Gli immobili sono occupati dalla proprietaria.

Oneri condominiali – Lotto

Non vi sono oneri condominiali.

Vincoli di diritto pubblico – Lotto

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 22 febbraio 2016 a firma del notaio dott. Filippo Rampazzo di Padova e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 24 ottobre 2016 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PD - nn. 39915 / 26444 del 21.12.2015 – Pignoramento immobiliare

a favore: Istituto per il Credito Sportivo con sede in Roma (CF 00644160582);

contro: [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/1

titolo: pignoramento immobiliare del 10.11.2015 rep. 7554 Tribunale di Padova;

beni colpiti: N.C.E.U. Comune di Mestrino Fg. 18 mapp. 76 sub 2 Via Dante Alighieri n.

70 P.T-1 Cat. A/2 Cl 2 Vani 12,5;

PD - nn. 10061 / 2124 del 17.03.2010 – Ipoteca volontaria

a favore: Banca Antonveneta s.p.a. con sede in Padova (CF 04300140284);

contro: [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/1

titolo: mutuo fondiario con atto del 15.03.2010 rep.67181 notaio Gigino Rollo di Padova, capita-

le € 215.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 430.000,00;

beni colpiti: N.C.E.U. Comune di Mestrino Fg. 18 mapp. 76 sub 2 Via Dante Alighieri n.

70 P.T-1 Cat. A/2 Cl 2 Vani 12,5

Vincoli

Vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto autentificato del 29.06-1994 n. 41843 rep. Notaio Giorgio Fassanelli di Padova registrato a Padova il 06.07.1994 al n. 4415s.2 atti privati ed ivi trascritto il 12.07.1994 ai nn. 16410/11213 a favore del Comune di Mestrino ed a carico di [redacted]

Vincoli di cui all'atto autentificato del 24.09.2001 n. 57901 rep. Notaio Giorgio Fassanelli di Padova registrato a Padova ed ivi trascritto il 02.10.2001 ai nn. 38601/26044 e 38602/26045.

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Ai sensi della L. 47/85 risulta che fabbricato del quale le unità immobiliare in oggetto sono parte è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967; presso l'U.T.C. di Mestrino risultano le seguenti pratiche:

- D.I.A. n. 23/00 del 21.03.2000 prot. 3926 relativa ad un fabbricato sito in Comune di Mestrino Via Dante n.70 NCEU Fg. 18 mapp. 76 presentata da [REDACTED] avente ad oggetto la realizzazione di opere interne e cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a fabbricato residenziale;
- Autorizzazione di Abitabilità maturata per silenzio assenso come da attestazione allegata datata 30 giugno 2003 protocollo n.5114 Comune di Mestrino che confermava il conseguimento, relativamente all'alloggio mapp. 76 sub 2, dell'abitabilità ai sensi dell'art. 4 comma 3 D.P.R. 425/94.

Nel sopralluogo eseguito il 17.01.2017 si è accertata che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla D.I.A. di cui sopra, nell'abitazione al piano primo risulta realizzato un unico ampio bagno in luogo dei due indicati in progetto e nella planimetria catastale. Come già indicato dovrà essere variato l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale del mapp.76 sub 2 inserendo la porzione di terreno a nord dell'alloggio così come assegnata (rappresentata nell'allegato "A" dell'atto di provenienza) in proprietà esclusiva. Le difformità riscontrate e le variazioni catastali sono sanabili con un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, pari a circa duemilacinquecento euro.

Destinazione urbanistica – Lotto [REDACTED]

L'alienazione degli immobili in oggetto, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni,

non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

L'area su cui insiste il fabbricato secondo lo strumento urbanistico vigente è classificata C1/86 Residenziale di completamento per la quale valgono le indicazioni e prescrizioni indicate nel Repertorio Normativo Zona Omogenea Tipo C1 n. 86 e nell'articolo 19 delle N.T.A.: Z.T.O. "C1 Residenziali di completamento" entrambe allegate in stralcio.

Criterio di stima adottato - Lotto

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2016) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica un abbattimento complessivo pari al 20% del valore, determinato per il 5% dalla vetustà degli immobili e per il 15% dall'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, della ubicazione, consistenza e stato di conservazione degli immobili, della qualità delle finiture e degli impianti, dello stato locativo, della regolarità edilizia, degli eventuali costi di sanatoria, della classe energetica di appartenenza dell'unità immobiliare, dell'attuale andamento di mercato e, soprat-

tutto, delle informazioni reperite in loco e presso operatori immobiliari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superficie commerciale:

P.T. Portico+Posto auto : mq. 125,00 x 0,30 = mq. 37,50
Appartamento P.T.: mq. 15,00 x 1,00 = mq. 15,00
Appartamento P.1.: mq. 285,00 x 1,00 = mq. 285,00
Poggioli: mq. 4,00 x 0,25 = mq. 1,00
Totale mq. 338,50

(*) Valore unitario medio €/mq. 1.400,00

mq. 338,50 x €/mq. 1.400,00 = € 473.900,00

(*) Valore comprensivo dell'incidenza del terreno

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà: - 5%
Abbattimento per assenza garanzia vizi del bene venduto - 15%
Totale - 20%

€ 473.900,00 – 20% di € 473.900,00 = € 379.120,00

Costi sanatoria e variazioni catastali - € 2.500,00

€ 376.620,00

arrotondabili ad **€ 377.000,00 (Euro trecentosettantasettemila/00).**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova 20 febbraio 2017

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Raccomandate a.r. inviata alla debitrice

Allegato 2: Rilievo fotografico di n. 20 stampe

Allegato 3: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCEU

Visura storica per immobile al NCT - Estratto di mappa al NCT

Allegato 4: Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico Mestrino Fg. 18 mapp. 76

Planimetria catastale Mestrino Fg. 18 mapp.76 sub 2

Allegato 5: Compravendita rep. 62325 del 10.12.2003 notaio dott. Giorgio Fassanelli di Padova

Allegato 6: Aggiornamento al 24.10.2016 formalità pregiudizievoli a carico

Allegato 7: D.I.A. n. 23/00 del 21.03.2000 prot. 3926 con stralcio tav. 6 Piante

Allegato 8: Attestazione di abitabilità del 30 giugno 2003 protocollo n.5114

Allegato 9: Estratto del P.I. – Repertorio Normativo – Estratto Norme Tecniche

Allegato 10: Scheda tecnica riassuntiva

Allegato 11: Attestazione invio copia della c.t.u. alle parti

