

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.**

Contro:

Fascicolo: **nr. 183/2015**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 27.10.2015, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima del bene immobile oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 29.11.2015, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

▪ provveda Il CTU ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i



provvedimenti di competenza;

▪ descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della



casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si



trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione



scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05.07.2016 e quindi entro il 04.06.2016.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione dall'avv. Marchiori, depositati presso Codesto Tribunale tra marzo e luglio 2014, verificata la regolarità del censimento catastale a meno di variazioni per bonifica identificativo catastale, espone quanto segue:

gli immobili risultano oggi così catastalmente descritti:

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]
proprietario per 1/2 .

e

[REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]
proprietaria per 1/2 .

N.C.T. – Comune di Padova

Fg. 115 mapp. 133 Ente Urbano di are 10.50

N.C.E.U. - Comune di Padova (PD)

foglio 115 (ex sez. urb. C fg 2), mappale 133 (ex 401), Sub. 9 via Giacomo Ciamician n. 26 (effettivamente oggi via Macedonio Melloni n. 7), Z.C. 2 cat. A/3, classe 4, vani 64,5, RC € 822,46, Sup. Catastale 107 mq (104 escluse aree scoperte).

Variazione per bonifica identificativo catastale in data 28.01.2014 n.4968.1/2014, con cancellazione sezione (vedasi allegato n. 4);

Il suddetto immobile pervenne ai signori [REDACTED]
[REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]



Fisc. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno dalla [redacted]

[redacted] nata [redacted] a Padova C.Fisc. [redacted] a

seguito di atto di compravendita avanti notaio Piergiorgio Aprico di Padova in data 21.12.2007, trascritto a RR.II. di Padova ai nn. 1483/847 in data 11.01.2008.

In precedenza [redacted] aveva ricevuto la proprietà totale del bene, già in suo possesso per la quota di 1/4 a seguito della morte del padre [redacted]

in data 21.06.1986, con atto di successione legittima a seguito della morte della madre

[redacted] deceduta il [redacted]. L'atto di successione fu registrato

presso i RR.II. di Padova in data 22.09.1997 al n. 2198/33 e trascritto in data 25.08.2000 ai nn. 33746/21021.

A sua volta la madre, Sig.ra [redacted] a seguito della morte del marito

[redacted] ricevette la proprietà di 1/4 portando la sua quota di proprietà a

3/4. La successione legittima in morte del [redacted] fu registrata ai

RR.II di Padova in data 22.09.1997 al n. 2197/33 e trascritta in data 28.03.200 ai nn.

11997/7438. Con essa infatti veniva ripartita la quota di 1/2 in proprietà del *de cuius*

equamente tra la moglie, [redacted] e la figlia [redacted]

portando le rispettive quote di proprietà a 3/4 e 1/4.

Infine il Signor [redacted] e la Signora [redacted] coniugi in regime di

comunione legale dei beni, acquisirono il bene (Sez. urb. C. Fig. 2, mapp. 101 sub 9)

dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Padova con atto di

compravendita, avanti al notaio Salvatore La Rosa, con Rep-. 39913 in data

27/05/1982, trascritto presso i RR.II. di Padova ai nn. 10795/9032 in data 08/06/1982.

Esaminati gli atti della procedura esecutiva, il C.T.U. trascrive di seguito lo:

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (Vedasi All. 5)



CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 11958 R.G- - 8238 R.P. del 28.04.2015

a favore:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale a Siena Cod. Fisc.

00884060526

contro:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare del 11.04.2015, rep. n.

2224/20154, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data

23.09.2014 ai nn. 11958 R.G. e 8238 R.P, con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Padova

Sez. Urb. - , Foglio 2 mapp. 401 sub 9 Cat. A3 consistenza 6.5 vani via Ciamician 26

(n.b. non è stata citata nell'atto di pignoramento la sezione urbana che risultava essere la C, n.d.r.)

nn. 1483 R.G- - 847 R.P. del 11.01.2008

a favore:

[REDACTED] la quota di 1/2

e

[REDACTED] per la quota di 1/2

contro:

[REDACTED]



Titolo:

Atto di compravendita avanti notaio Piergiorgio Aprico di Padova in data 21.12.2007 Rep. 806588/11937 Registrato a RR.II. di Padova in data 11.01.2008 ai nn. 1483 R.G. e 847 R.P, con il quale veniva venduto il seguente immobile:

N.C.E.U. del Comune di Padova

Sez. Urb. C , Foglio 2 mapp. 401 sub 9 Cat. A3 consistenza 6.5 vani, via Ciamician 26

“l'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Comune di Padova, via Macedonio Melloni 7 ed insistente sull'area censita al catasto terreni Fg. 115 part. 133 di are 10,50 ente urbano. Vengono inoltre compravendute in quota proporzionale le parti comuni”

Iscrizioni:

nn. 1484 R.G- - 296 R.P. del 11.01.2008

a favore:

Banca Antonveneta S.p.a., con sede in Padova (PD), C. Fisc. 02691680280;

contro:

[REDACTED]

e

[REDACTED] per la quota di 1/2

Titolo:

Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di capitale €.165.000,00 e ipotecaria di €. 330.000,00, stipulato in data 21.12.2007, rep. n. 80689/11398, notaio Piergiorgio Aprico di Padova, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 11.01.2008 ai nn. 1484 R.G. e 296 R.P. che colpisce i seguenti beni:

- per l'intero:



Sez. Urb. C , Foglio 2 mapp. 401 sub 9 Cat. A3 consistenza 6.5 vani, via Ciamician 26

Piano T – 1.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano degli Interventi vigente (vedasi allegato n. 9) inserisce l'immobile soggetto a pignoramento nella ZONA RESIDENZIALE 3 DI COMPLETAMENTO.

Gli interventi urbanistico-edilizi sono disciplinati in via principale dall'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I..

Con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4/9/2014 è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Padova, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. vigente; in relazione a ciò l'area è in parte compresa nelle AREE POTENZIALMENTE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, così come definito dal P.T.C.P. ed è compresa nelle AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - CITTA' CONSOLIDATA, di cui agli art. 5.6.11 e 11.2.1 delle N.T.A del P.A.T..

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato CDU e alle NTA (all. n. 9).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente stima, è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di una palazzina a quattro piani fuori terra situata nell'immediata periferia di Padova in quartiere Brusegana e della relativa cantina al piano seminterrato. L'edificio, sito a circa 5 km dal centro città, è inserito all'interno di una zona residenziale popolare caratterizzata dalla presenza di condomini di medie e grandi dimensioni. Nei dintorni dello stesso si trovano negozi, farmacie, supermercati, un nuovo centro commerciale, banche, un campo sportivo, una palestra. Non lontano, sono inoltre presenti scuole materne, elementari, medie e



superiori. A pochi metri dallo stabile è ubicata la fermata dell'autobus che collega al centro di Padova e ad altre zone della città.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

Comune di Padova

N.C.T.: foglio 115, mappale 133, ente urbano di are 10.50

N.C.E.U.: foglio 115, mappale 133, sub. 9 P.T-1, cat. A/3 Cl. 4 Cons. 6.5 vani

RCL € 822,46

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg. 115 mapp. 133 vedasi all. 2)

Nord strada comunale via Monte Ceva e mapp. 134

Est strada comunale via Macedonio Melloni;

Sud strada comunale via Macedonio Melloni;

Ovest strada comunale via Monte Ceva.

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento che occupa per metà il primo piano di un fabbricato a quattro livelli fuori terra sito in quartiere Brusegana a Padova in via Macedonio Melloni 7 (vedasi all. 3 e 7).

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare, costruito dall'Ente INA Casa e reso agibile nel 1956, propone finiture tipiche delle costruzioni di edilizia popolare del dopoguerra e presenta un carente stato di manutenzione generale.

L'edificio si presenta lungo (100 m) e stretto (10 m). L'unità prospetta sui fronti sud-est e nord-ovest con finestre e terrazzini.

Esternamente è rivestito con intonaco e tinta a tratti alterata dalle intemperie. Sono presenti scuri color marrone, grondaie e pluviali in alluminio. La copertura, a due falde, è in coppi.

L'unità è così composta: ingresso-corridoio su cui affacciano sulla destra il salotto,



	la cucina con veranda e prospiciente terrazzo, a cui si accede anche dal soggiorno,	
	ed una stanza da letto doppia con accesso al precedente terrazzo; sulla sinistra una	
	stanza dal letto doppia con sgabuzzino collegato, un bagno ed un'ulteriore stanza	
	matrimoniale munita di veranda ed antistante terrazzino.	
	Le rifiniture sono di tipo economico e precisamente: pavimenti con piastrelle in	
	gres e palladiana, ceramica nel bagno; rivestimenti murari in intonaco e tinta.	
	Le porte interne sono in legno tamburate e verniciate bianche, i serramenti esterni,	
	non dotati di vetrocamera, sono in legno verniciato bianco o in alluminio ottonato.	
	I battiscopa sono in gres.	
	Il portone di ingresso, in legno, non è blindato ma dotato di serrature di sicurezza.	
	L'unico bagno presente è composto da lavandino, wc e doccia.	
	Per quanto riguarda la situazione impiantistica: l'impianto elettrico appare a norma	
	L46/90, la caldaia, benché sia stata collaudata, non presenta certificate, nel suo	
	libretto, le dovute manutenzioni annuali.	
	Al piano seminterrato trova luogo una cantina di ampie dimensioni con rivestimento	
	in intonaco e tinta e pavimento in battuto di cemento.	
	In generale l'unità si presenta in uno scarso stato di manutenzione.	
	REGOLARITA' EDILIZIA	
	L'edificio su cui gravita l'unità immobiliare in questione è stato edificato con	
	permesso di costruzione di fabbricati ad uso abitazione in data 01.10.1953 Reg. n.	
	1217 e Prot. N. 30194 e reso agibile mediante permesso di abitabilità in data 26	
	luglio 1956 (vedasi allegati n. 7-8).	
	ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE	
	Non sono stati rilevati abusi perpetrati nell'unità in questione.	
	POSSESSO DEI BENI	
	16-Es_Imm. 183_2015_c07	11/16

Firmato Da: CRISTALDI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cf11534766720ea105a8317f92e340d



Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è in proprietà agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene al fg. 115 mapp. 133 Sub 9, è occupato attualmente senza titolo da un nucleo di 4 persone, probabili connazionali dei proprietari .

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in corso. Il CTU ha riscontrato che il bene è occupato, senza alcun titolo, da alcune persone probabili connazionali dei proprietari.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state rilevate formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta all'amministratore del "Condominio Garofano", dott. [REDACTED] di Padova, entro cui grava l'unità in esecuzione, ha riscontrato la seguente situazione debitoria degli esecutati (vedasi allegato n. 10)

a) *Le spese fisse per la sola gestione ordinaria inerenti l'immobile di proprietà dei [REDACTED] ammontano mediamente ad € 450,00 / 460,00 l'anno;*

in particolare negli ultimi tre anni sono stati allo stesso addebitati a tale titolo:

- 2013 € 477,07

- 2014 € 432,52

- 2015 € 450,47;

b) *al momento non esistono spese straordinarie deliberate dall'assemblea o debiti dei [REDACTED] a tale titolo nei confronti del*



condominio; eventuali spese straordinarie da deliberare nel corso dell'esercizio 2016 non appaiono di importo particolarmente significativo (circa € 120,00 a proprietà);

c) il debito dei Sig.ri [REDACTED] al 31.12.2015 da bilancio consuntivo ammonta ad € 2.972,55 di cui € 432,52 inerente l'esercizio 2014 ed € 450,47 inerente l'esercizio 2015;

d) per quanto di mia conoscenza non esistono altri procedimenti giudiziari inerenti il bene pignorato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha rilevato la presenza di alcun attestato di prestazione energetica. In base alla informativa inviata dal Tribunale di Padova al CTU in data 14.04.2016, nella quale si esprimeva l'opinione dei G.E. della Prima Sezione, fallimenti ed esecuzioni, che non sarebbe più stato necessario l'inserimento dell'attestato di prestazione energetica degli immobili negli annunci delle vendite forzate, il CTU scrivente non ha ritenuto di redigerne uno specifico.

Da valutazioni tecniche sviluppate dal CTU stesso si può affermare che l'unità abitativa in esecuzione ricade chiaramente in classe energetica G.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, Agenzia delle Entrate con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, messa a norma degli impianti);



- lo stato di manutenzione;
- la mancanza di autorimessa;
- l'ubicazione ed il particolare contesto su cui gravita l'immobile;
- le presunte prestazioni energetiche;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:
€/mq 1.000,00 per l'unità abitativa.

Inoltre la veranda ha valore commerciale diverso rispetto a quello dell'unità ad abitazione e pari a 0,33 del valore su esposto o della relativa consistenza metrica. Lo stesso dicasi per i terrazzi che si affacciano sui loggiati (0,33). Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato il valore commerciale è pari ad 1/4 di quello dell'abitazione.

CONSISTENZE IMMOBILE

Superfici commerciali come da piante catastali e di progetto:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

LOTTO UNICO

N.C.E.U.: foglio 115, mappale 133, sub. 9

Piano seminterrato (cantina)	mq 21,5	mq 21,5
Piano primo (abitazione)	mq 97,71	mq 97,71
(verande)	mq 6,41	mq 6,41
(terrazzi)	mq 7,09	<u>mq 7,09</u>
Totale generale =		mq 132,71

LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

LOTTO UNICO



N.C.E.U.: foglio 115, mappale 133, sub. 9

Piano seminterrato (cantina)	mq 21,5x0,25	mq 5,375
Piano primo (abitazione)	mq 97,71 x1	mq 97,71
(verande)	mq 6,41x0,33	mq 2,14
(terrazzi)	mq 7,09x0,33	mq 2,36
Totale generale =		mq 107,59

STIMA

LOTTO UNICO

N.C.E.U.: foglio 115, mappale 133, sub. 9

mq. 107,59 × €/mq. 1.000,00 = € 107.590,00

Quota di possesso 1 € 107.590,00

Valore arrotondato € 107.600,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 20.05.2016

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

