

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 569/17

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa C. ZAMBOTTO

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 27-11-2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

- S Pag.01- *Rapporto Introduttivo*
- O Pag.02- *RELAZIONE*
- M Pag.02- *A - Beni Immobili Pignorati* : Descrizione stato di fatto
- M Pag.05- Elementi identificativi catastali
- A Pag.06- *B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati* : Provenienza – Proprietà
- R Pag.07- Diritti – Vincoli – Oneri
- I Pag.07- *C - Determinazione Valore Immobili Pignorati* :
- O Pag.08- Stima degli immobili
- Pag.09- *D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati*

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del

Ing. L.Vinante\Exec. N. 569/17 - Pag. 01

Comune di Padova, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, previo accordo con l'esecutata, effettuava sopralluogo in data 27-03-2018 alle ore 9.30. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti

... a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un appartamento con garage, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra.

L'edificio è sito nel Comune di Padova, al civico 14 di Via San Bellino.

L'immobile, ubicato nel quartiere di Padova denominato "San Bellino", a NordEst del quartiere Arcella, in zona centrale e nei pressi della chiesa parrocchiale, ha accessi pedonale e carroia da Via San Bellino.

Composizione

L'unità si estende su superficie calpestabile (per quanto si è potuto misurare in sede di sopralluogo) - altezze e con distribuzione dei locali come segue :

P.T. (h=3,50) : Garage (mq 14,40);

P.2° (h=2,90) : Soggiorno-Pranzo (mq 21,26), Cucina (mq 11,40), Corridoio (mq 8,87), Bagno (mq 6,03), Ripostiglio (mq 2,47), N. 2 Camere (mq 12,60-18,13), Poggiolo (mq. 15,28).

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso blindato in legno, porte in

legno tamburato - a soffietto con specchi in vetro in Cucina, finestre-portefinestre in legno-vetrocamera, pavimento in marmo - piastrelle in Cucina e Ripostiglio - legno nelle Camere, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, Bagno piastrellato a 3/4 parete; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa, impianto di raffrescamento a split, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti. Garage con pavimento in piastrelle, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato; impianto elettrico funzionante. Le condizioni di manutenzione risultano discrete.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono buone.

Finiture esterne: copertura con tegole, lattoneria in acciaio verniciato, pareti intonacate e finite con granulato a due tonalità cromatiche verticali (spess. muro 26/27 cm), avvolgibili in plastica con controfinestre e controportefinestre in alluminio-vetro, poggianti piastrellati con parapetti in acciaio verniciato - tenda parasole su poggiolo a Sud, portoncino ingresso condominiale in alluminio-vetro, portone garage basculante in acciaio verniciato, area esterna in parte pavimentata con lastre d'ardesia (camminamento perimetrale ad edificio) - in parte tenuta a ghiaio (area di manovra Garage), recinzione interna con rete metallica su muretto alto o basso - in parte ricoperta con piante rampicanti, cancello pedonale per accesso Garage ad un'anta in acciaio verniciato, cancello carraio a due ante in acciaio verniciato. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione, salvo le grondaie che presentano alcune zone arrugginite.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza

con misure ricavabili dagli elaborati di progetto, per quanto rispettosi dello stato attuale.

Occupazione

I beni pignorati risultano occupati

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Zona residenziale 4 di completamento (art. 15 N.T.A.)*.

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Uff. Accesso Atti del Comune di Padova, l'unità immobiliare di cui alla presente procedura è stata oggetto di:

- Licenza di Costruzione N. 1378/68 del 11-09-1970;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità N. 679/70 del 09-06-1992.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure interne (alcune seppur parziali per la presenza del mobilio) ed esterne (anche sull'intero fabbricato condominiale), lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali, ma difforme - anche in alcuni spazi comuni (per esempio l'Ingresso condom. e l'ex Centrale Termo) - rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati a causa di:

- alcune variazioni interne (Entrata/Corridoio/Cucina, Ripostiglio/Camera Nord e relative porte) e forometriche esterne (Soggiorno lato Sud, Cucina e Camera Nord) nell'unità al P.2°;
- piccole, ma significative variazioni di superficie (aumento) e di forma della pianta dell'edificio condominiale, e quindi anche dell'unità in oggetto, mantenendo però distanze regolari dagli edifici limitrofi.

Sentito il tecnico comunale _____ (10-05-2018), tali difformità

potranno essere regolarizzate, dopo rilievo puntuale dello stato dei luoghi, presentando adeguata pratica edilizia (salvo verifica della doppia conformità) e a fronte del pagamento delle sanzioni dovute (rif. Art. 34 D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia). A conclusione dovrà poi essere presentata Richiesta o Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastrati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Padova,

Intestato: . - 1/1 Proprietà

Unità Immobiliari : Fg. **22**, Partic. **106**, Via San Bellino 14,

Sub. **5**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, Cons. **5** v., R.C. 671,39 , P.T-2 ,

Sub. **9**, Cat. **C/3**, Cl. **4**, Cons. **15** mq, R.C. 30,99 , P.T .

Derivano da:

- Ex Sez. A, Fg. 12, Partic. 830 - altri identificativi non variati:

Bonifica Identificativo catastale del 24-11-2014 Prot. PD298719.

Catasto Terreni : Comune Padova,

Fg. **22**, Partic. **106**, Sup. **1070** mq, Qual. Ente Urbano.

Deriva da:

- Ex Partic. 106, Sup. 1070, Qual. Semin Arbor:

Variaz. d'ufficio del 11-11-2008 Prot. PD312424 Coll. NCEU - Ist.310635.08;

Impianto meccanografico 01-01-1969.

Per quanto catastalmente descritto i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Ing. L.Vinante\Exc. N. 569/17 - Pag. 05

Confini

- Abitazione: Nord- Scoperto comune, Vano scale condom.; Est- Scoperto comune; Sud- Scoperto Comune, Vano scale condom., Propr.
- Garage: Ovest- Centrale Termo; Nord-Est- Scoperto comune;
- Terreno: Sud- Via San Bellino; Est- Partic. NCT 107; Nord- Partic. NCT 99-383.

B – PROPRIETA’-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla Certificazione notarile del Notaio E. Lera, agli atti, e da verifiche successive dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 27-03-2018 presso l’Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA’

In morte

- per **Testamento pubblico**

trascritto a

- per **Denuncia di Successione**

trascritta a

i beni in oggetto passavano a per la **Nuda proprietà** ed a per il diritto di **usufrutto**.

In morte di la proprietà per l'intero dei beni in oggetto passava a , che risulta l'attuale proprietaria.

Si precisa che:

- nel Testamento e relativa Nota di Trascrizione non sono riportati i dati catastali degli immobili trattati;

Ing. L. Vinante \ Ecc. N. 569/17 – Pag. 06

- nella Nota di Trascrizione della Denuncia di Successione l'appartamento è erroneamente identificato con l'ex Sez. A, Fg. 12, Partic. 830, Sub. 6.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni.

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non è possibile determinare ed attestare una eventuale situazione debitoria della ditta esecutata, relativa alle spese condominiali negli ultimi due esercizi e ad eventuali spese straordinarie, stante il fatto che il condominio non è condotto attualmente da un amministratore nominato (e riconosciuto) da una assemblea costituita dai condomini.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

>> *Si precisa* che parte dell'area scoperta ad Est del fabbricato condominiale, costituente l'accesso e l'area di manovra al Garage pignorato, contraddistinta al Catasto Fabbricati dal Fg. 22, Partic. 107, Qual. Semin Arbor, Sup. 150 mq, intestata ancora al defunto , non risulta pignorata.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 569/17 - Pag. 07

immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **14.000,00** per la quota spettante ai beni in oggetto relativamente alla pratica edilizia atta a sanare le irregolarità riscontrate, comprensivo di tutte le spese, oneri e sanzioni relative, oltre alla Richiesta o Attestazione di Abitabilità/Agibilità,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per l'estensione delle parti comuni, per le superfici calpestabili indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie calpestabile

- Appartamento (h=2,90) P.2°	mq	80,76
- Poggiolo P.2° mq 15,28 x 0,25 =	mq	3,82
- Garage (h=3,50) P.T. mq 14,40 x 0,55 =	mq	7,92
Superficie commerciale =	mq	92,50

Ne consegue pertanto la seguente stima :

€/mq 1.175,00 x 92,50 mq =	€	108.687,50
- Costo Pratica di sanatoria irregolarità+Abitabilità/Agibib. -	€	14.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	94.687,50

- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	14.203,12
TOTALE VALORE Lotto (arrot.)	€	80.500,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	80.500,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti e pignorati, come riportato nella Certificazione notarile del _____ ai atti, si ricava la seguente situazione alla data del 26-09-2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 17-11-2003 ai nn.

€

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 09-08-2017, n

Dal 27-09-2017 al 27-03-2018, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 11 maggio 2018

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Ing. L.Vinante\Exc. N. 569/17 – Pag. 09