

Arch. Mirco Carlin

35122 Padova - via dei Rogati, 34 - tel. fax 049 8762660

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE

ATTO/DOCUMENTO INVIATO

TELEMATICAMENTE IL 07.05.2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA CATERINA ZAMBOTTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 779 / 2013



ATTO DI PIGNORAMENTO

atto del 13.09.2013, n. 5261 di rep., trascritto a Padova il 22.07.2014 ai nn. 22044 R.G. e 15903 R.P.

UDIENZA: 13.05.2015

**** * * * ****

	sommario	pag.
1	Elenco degli allegati.....	2
2	Incarico – giuramento.....	3
3	Sintesi della relazione peritale.....	3
4	Comunicazione di sopralluogo e invio perizia.....	4
5	Indagini ed attivita' svolte	4
6	Identificazione dei beni dall'atto di pignoramento	5
7	Corrispondenza elementi identificativi dei beni	5
8	Descrizione dei beni oggetto di stima	5
9	Diritto venduto.....	7
10	Comproprietari.....	8
11	Ubicazione.....	8
12	Qualita'	8
13	Composizione	8
14	Descrizione catastale	8
15	Confini	9

16	Provenienza.....	9
17	Formalita' pregiudizievoli.....	10
17.1	Trascrizioni pregiudizievoli	10
17.2	Iscrizioni pregiudizievoli	11
18	Occupazione.....	12
19	Stralcio quota ai fini del giudizio di divisione	12
20	Regolarita' edilizia	12
21	Conformita' delle opere realizzate.....	13
22	Destinazione urbanistica dell'area.....	13
23	Adempimenti catastali.....	14
24	Certificazione energetica	14
25	Valore del lotto	14
26	Documentazione fotografica e allegati.....	17

**** * * *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Raccomandata a.r. con comunicazione di sopralluogo.
Allegato n. 2	Coni visuali foto esterne.
Allegato n. 3	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 4	Visura storica NCEU Fg. 3 mapp. 848 sub. 28.
Allegato n. 5	Visura storica NCEU Fg. 3 mapp. 848 sub. 18.
Allegato n. 6	Planimetria catastale abitazione sub. 28.
Allegato n. 7	Planimetria catastale garage sub. 18.
Allegato n. 8	Elaborato planimetrico dei subalterni.
Allegato n. 9	Visura storica NCT Fg. 3 mapp. 848.
Allegato n. 10	Estratto di mappa catastale.
Allegato n. 11	Atto di provenienza del 28.12.1990 rep. n. 78.129.
Allegato n. 12	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 13	Concessione Edilizia n. 176 Prot. n. 4130 del 29.09.1988.
Allegato n. 14	Concessione Edilizia n. 189 Prot. n. 2858 del 02.11.1989.
Allegato n. 15	Concessione Edilizia n. 160 Prot. n. 5573 del 28.08.1990.
Allegato n. 16	Certificato di collaudo strutturale.
Allegato n. 17	Certificato di Abitabilità/Agibilità del 29.11.1990.
Allegato n. 18	Certificato di Destinazione Urbanistica CDU.
Allegato n. 19	Attestato di prestazione energetica (APE).
Allegato n. 20	Attestazione invio perizia al debitore.

**** * * *

2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 15.09.2014 e successivo conferimento d'incarico del 01.10.2014.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto di stima sono situati nel comune di Albignasego (PD) in via Don Milani n. 24, località Mandriola;
- la comunicazione al debitore non ha avuto esito positivo ed il sopralluogo è avvenuto con ausilio di Custode Giudiziario;
- trattasi della quota di 1/2 della piena proprietà di un appartamento con garage facente parte di un edificio condominiale con attività commerciali al piano terra e appartamenti al primo piano;
- la valutazione è stata fatta considerando il bene un **LOTTO UNICO**;
- vi è piena corrispondenza nell'identificazione dei beni tra atto di pignoramento, nota di trascrizione, istanza di vendita e attuali risultanze catastali;
- l'abitazione risulta attualmente utilizzato dal debitore e dalla comproprietaria (non eseguita);
- nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate opere difformi a quanto autorizzato;
- non sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- unità immobiliare si trova in classe **F** di prestazione energetica.

4 COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO E INVIO PERIZIA

La comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali è stata inviata al debitore a mezzo raccomandate A.R. del 02.10.2014 presso l'indirizzo indicato negli atti. All. n. 1

Nella stessa data ho inoltrato la comunicazione, via fax, anche al procuratore del creditore precedente.

La comunicazione non è andata a buon ed il sopralluogo è avvenuto con ausilio di Custode Giudiziario.

Ai creditori viene inviata copia della presente relazione all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avvocato costituito in data 08.04.2015.

Nella stessa data, copia della relazione con allegati viene inviata ai debitori mediante raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. attestazione invio).

Attestazione di invio notifiche e perizia – Allegato a parte n. 20.

5 INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Albignasego (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione atto di provenienza presso Archivio Notarile;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- documentazione fotografica;

- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento *"..omissis.. i beni immobili di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo), del sig. ██████████, ..omissis..*

a) un immobile (abitazione) sito in comune di Albignasego (PD), alla Via Don Milani, piano I, distinto nel vigente catasto fabbricati come segue: Foglio 3, particella 848 sub 28, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 741,12;

b) un immobile (garage) sito in comune di Albignasego (PD), alla via Don Milani, piano T, distinto nel vigente catasto fabbricati come segue: Foglio 3, particella 848 sub 18, cat. C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita euro 26,34;

..omissis.."

7 CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Gli elementi identificativi dei beni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione generale dell'immobile

Oggetto della stima è la quota di 1/2 della piena proprietà di un appartamento con garage situato in comune di Albignasego (PD), località Mandriola, circa 5 km a sud-ovest dal centro di Padova.

Gli immobili fanno parte di un edificio condominiale in linea, di due piani fuori terra, con attività commerciali-direzionali e garage al piano terra e appartamenti al primo piano.

La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anno '80 del secolo scorso, con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio monostrato.

Tetto a due falde con manto di copertura in tegole e lattonerie in rame. Forometrie esterne di facciata con davanzali in marmo e tapparelle avvolgibili in pvc.

Le superfici esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni a diverse tonalità di colore ocra.

Ampio porticato sul lato fronte strada/parcheggio dove sono collocate le attività commerciali, con accesso ai garage e are manovra sul lato posteriore.

Rifiniture

Finiture di media qualità.

Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, come pure nel rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina, sanitari colore beige nel bagno principale con vasca, colore bianco nel bagno piccolo con doccia, rubinetteria in acciaio cromato in entrambe i servizi.

Porte interne in legno tamburato con impiallacciatura, serramenti esterni in legno con vetro-camera, tapparelle avvolgibili in pvc.

Impianti

Impianto elettrico eseguito in data antecedente all'entrata in vigore della L. n. 46/90, con conduttori correnti in tubazioni corrugate sotto traccia e componentistica dell'epoca della costruzione; non adeguato alla attuale normativa.

Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano installata nel 2006, che produce anche acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in acciaio.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento con sanitari colore beige nel bagno principale e bianchi nel secondo bagno, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'unità si trova in discreto stato conservativo e necessità di normali opere interne di manutenzione ordinaria. Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto necessita di manutenzione delle facciate esterne.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 15, inoltre per una migliore comprensione dei luoghi si allega planimetria con indicazione delle prese fotografiche esterne **all. n. 2** e immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il nucleo rurale del quale fa parte il bene pignorato **all. n. 3**.

La stima viene eseguita considerando i beni un LOTTO UNICO.

9 DIRITTO VENDUTO

Quota di 1/2 delle piena proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

U	3	848	28	Don L. Milani	1	A/2	2	7 vani	€ 741,12
U	3	848	18	Don L. Milani	T	C/6	2	10 m ²	€ 26,34

- visure storiche per immobile **All.ti nn. 4-5**
- planimetrie catastali **All.ti nn. 6-7**
- elaborato planimetrico **All. n. 8**

Catasto Terreni

Fg. 3, mapp. 848 Ente Urbano di are 25.86;

- visura storica per immobile **All. n. 9**
- estratto di mappa **All. n. 10**

15 CONFINI

Identificazione dei confini secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni

- Del mappale 848: mappali 849, 685, 686, 718, 893, 892, 888, 1045, 1130.

Catasto Fabbricati

- Del mappale 848 sub. 28: sub 4, sub 29, pareti perimetrali esterne su sub. 1, sub 36, pareti perimetrali esterne su sub. 1.
- Del mappale 848 sub. 18: sub 19, sub 9, sub 8, sub 17, sub. 1.

Stesso comune e foglio catastale.

16 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita del 28.12.1990 rep. n. 78.129 notaio dr. Donato Cazzato di Padova, trascritto a Padova il 09.01.1991 ai nn. 1043/858, i sig.ri [REDACTED],

██████████, coniugati in regime di separazione dei beni, acquistarono la piena proprietà dei beni oggetto di stima dalla società "██████████", con sede a ██████████ **All. n. 11**;

- il suolo su cui sorge il fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto pervenne alla società "██████████" con atto di compravendita del 18.01.1989 rep. n. 41.571 notaio dr. Donato Cazzato di Padova, trascritto a Padova il 24.01.1989 ai nn. 2263/1527.

17 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

17.1 **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 2582 R.G. e 1498 R.P. del 25.01.2010**

titolo: **pignoramento immobiliare** del 30.12.2009, n. 7202/2009 di rep.;

a favore: ██████████

██████████;

contro: ██████████

██████████;

diritto: quota di 1/2 della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

- **nn. 22044 R.G. e 15903 R.P. del 22.07.2014**

titolo: **pignoramento immobiliare** del 13.09.2013, n. 5261 di rep.;

a favore: ██████████

██████████;

contro: [REDACTED]

[REDACTED];

diritto: quota di ½ della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

17.2 ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **5147/1005 R.P. del 11.02.2009**

titolo: [ipoteca legale] ex art 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;

somma iscritta: complessivamente € 32.159,96;

a favore: EQUITALIA POLIS S.P.A. , con sede a Napoli;

contro: [REDACTED]

[REDACTED];

diritto: quota di ½ della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

- **5147/1005 R.P. del 11.02.2009**

titolo: [ipoteca giudiziale] in forza di decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Padova del 15.10.2007 n. 7882/2007;

somma iscritta: complessivamente € 2.500,00;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED];

contro: [REDACTED]

[REDACTED];

diritto: quota di ½ della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

- **48753/11526 R.P. del 21.12.2009**

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 12.08.2009 n. 10246/2009;

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED];

contro: [REDACTED]

[REDACTED];

diritto: quota di ½ della piena proprietà;

beni colpiti: lotto unico.

Aggiornamento ispezioni ipotecarie. All. n. 12

18 OCCUPAZIONE

L'abitazione è attualmente occupata dal debitore e dalla comproprietaria non eseguita.

19 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Data la conformazione planimetrica dell'unità residenziale, del complesso edilizio di cui fa parte e visto il valore della quota di proprietà stimata, ad avviso del sottoscritto non risulta possibile individuare uno stralcio in quota del bene ai fini del giudizio di divisione.

20 REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 29.09.1988 è stata rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia n. 176

Prot. n. 4130, per attività edilizia di costruzione nuovo fabbricato ad uso commerciale, direzionale e residenziale **All. n. 13**;

- in data 02.11.1989 è stata rilasciata alla ditta [REDACTED], Concessione Edilizia n. 189 Prot. n. 2858/89, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 176 del 29.09.1988 **All. n. 14**;
- in data 28.08.1990 è stata rilasciata alla ditta [REDACTED], Concessione Edilizia n. 160 Prot. n. 5573 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 176 **All. n. 15** con elaborati grafici;
- in data 20.06.1990 è stato depositato certificato di collaudo delle strutture in c.a. di cui alla denuncia al Genio Civile prat. n. 13033 del 21.07.1989 **All. n. 16**;
- in data 29.11.1990 è stato rilasciato certificato di Abitabilità-Agibilità Prot. n. 14608 **All. n. 17**.

21 CONFORMITA' DELLE OPERE REALIZZATE

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato.

22 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Rispetto al Piano Regolatore Generale del Comune di Albignasego (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Z.T.O. F4 aree per parcheggi** (foglio 3 mappale 718);
- **Z.T.O. B (B/28) residenziali di completamento** (foglio 3 mappale 848);

Regolamentate dagli articoli 6 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

all. n. 18

23 ADEMPIMENTI CATASTALI

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

24 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allega attestato di prestazione energetica (APE), registrato e confermato presso il portale della regione Veneto Ve.Net energia, da cui risulta: Edificio di classe F - indice di prestazione energetica globale 141,50 KWh/m²anno All. n. 19.

25 VALORE DEL LOTTO

Criteria di stima

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con altre unità.

Il valore unitario espresso in €/m² che viene considerato per la superficie commerciale del lotto, deriva da un valore medio (attuale) di mercato di 1.300,00 €/m², applicabile ad una tipologia di immobile ad uso artigianale come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo**; detto valore è riferito alla località e posizione rispetto al centro del comune, alla destinazione d'uso, consistenza del bene, destinazione urbanistica dell'area e dalle informazioni reperite in loco e in rete.

A detto valore è stato applicato un coefficiente di deprezzamento basato sul reale stato di conservazione, alle rifiniture presenti, alla tipologia e vetustà degli impianti presenti (o eventualmente assenti) e sulle opere di riqualificazione necessarie a portare l'unità al normale stato

conservativo, in questo caso relative alla riqualificazione dei bagni, adeguamento normativo degli impianti, sostituzione dei corpi scaldanti, opere di tinteggiatura interna e condominiali.

Il valore è stato inoltre parametrato alle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio e al particolare andamento e difficoltà della vendita nel mercato immobiliare.

Valore del lotto unico

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del lotto secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

LOTTO UNICO - Comune di Albignasego (PD) - Località Mandriola									
N.	L1(m)	L2(m)	S(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 normale stato conservativo)	c. f.	(€/m2 stato attuale)	V(€)
abitazione piano primo	15,95	5,80	92,51	1,00	92,51	1.300,00	0,90	1.170,00	108.236,70
	7,10	0,50	3,55	1,00	3,55	1.300,00	0,90	1.170,00	4.153,50
	5,80	0,20	1,16	1,00	1,16	1.300,00	0,90	1.170,00	1.357,20
	6,60	0,90	5,94	1,00	5,94	1.300,00	0,90	1.170,00	6.949,80
	2,00	0,60	1,20	1,00	1,20	1.300,00	0,90	1.170,00	1.404,00
poggiolo	14,50	1,50	21,75	0,25	5,44	1.300,00	0,90	1.170,00	6.361,88
tot. Parziale			126,11		109,80				
garage	2,40	4,92	11,81	0,60	7,08	1.300,00	0,90	1.170,00	8.289,22
tot. Complessivo			137,92		116,88				
TOTALE									136.752,29
ARROTONDATO A									135.000,00

S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, presenza di ascensore.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale con un normale stato conservativo per la zona e tipologia di edificio. Il valore è comprensivo dello scoperto comune.
c. f.	Coefficiente applicato al valore €/m2 in funzione del reale stato di conservazione e delle opere di riqualificazione necessarie a portare l'unità ad un normale stato conservativo
(€/m2 stato attuale)	Valore a m2 riferito allo stato di conservazione attuale dell'unità residenziale. Il valore è comprensivo della comproprietà sulle parti condominiali.
V(€)	Valore di stima

Pertanto in base ai parametri descritti, ad oggi il valore della piena proprietà dell'immobile, arrotondato per difetto, è pari a **€ 135.000,00**, da cui il valore della quota di 1/2 della piena proprietà del sig. [REDACTED], che costituisce il lotto unico, risulta essere di **€ 67.500,00**.

Padova, lì 04.05.2015

(arch. Mirco Carlin)