

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 592/2017 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

Contro

G.E. dott.ssa MANUELA ELBURGO

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Marzo 2018

Marco Reffo



Creditore procedente:

Debitore:

Premessa

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*
depositato presso il Tribunale in data 28 agosto 2017
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 6 settembre 2017
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 2 novembre 2017

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Con mail del 11 gennaio 2018 il sottoscritto CTU è stato invitato a procedere con le operazioni peritali da parte del delegato del Custode Giudiziale nominato dott.ssa Chiara Bacco. Il sopralluogo, che si è regolarmente svolto, non è stato possibile prima del 21 marzo 2018. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 21 marzo 2018

Si tratta di un appartamento al civico 7/B di via S. D'Acquisto sito nel comune di Grantorto in una zona residenziale periferica. L'appartamento è inserito in un immobile residenziale a schiera, due piani fuori terra ed un piano interrato, costituito da n. 5 unità la cui costruzione risale all'anno 2006.

Esso comprende i seguenti locali (H = m 2,70): soggiorno (circa m² 18), cucina (circa m² 11), camera 1 (circa m² 16), camera 2 (circa m² 12), bagno 1 (circa m² 7) bagno 2 (circa m² 5). Un terrazzo è presente sul lato Sud. Un balcone sul lato Nord

Al piano interrato (H = m 2,20) un garage (circa 15 m²), un ripostiglio (circa m² 22), ed un posto auto esclusivo completano la dotazione.

L'appartamento, in uso ai proprietari, è in buono stato di manutenzione generale.

Finiture

Pavimenti della zona giorno, cucina garage e ripostiglio in ceramica; pavimenti delle camere in legno parquet chiaro; rivestimenti del bagno e cucina in ceramica; serramenti in legno di rovere con vetro camera, tutte le finestre sono dotate di oscuri in legno. Porte interne in legno. Portone del garage a basculante. Le due bocche di lupo al piano interrato sono state dotate di finestra in alluminio.

Termosifoni presenti in tutti gli ambienti (il termosifone del locale cucina è stato spostato nel locale ripostiglio al piano interrato). Tutti i locali sono tinteggiati al civile.

Impianti

La dotazione comprende: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento a gas metano (caldaia di tipo murale situato in apposita nicchia nel terrazzo al piano primo).

Non è stata redatto un Attestato di Prestazione Energetica.

Confini del mappale

a Nord con mappali 944, 948

a Sud con mappali 856 e via S. D'Acquisto

a Est con mappale via S. D'Acquisto

a Ovest con mappale 879

Confini del mappale del Sub. 3

Sub. 4,12,6,13

Confini del mappale del Sub. 4

Sub. 1,11,12,3

Confini del mappale del Sub. 12

Sub. 15,11,13,4,3

3.1 *Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti*

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
GRANTORTO	-	15	858	3	C/6	2	30	55,78
GRANTORTO	-	15	858	4	A/2	2	6,5	537,12
GRANTORTO	-	15	858	12	C/6	1	14	21,69

Via Salvo D'Acquisto – Piani S1, T, 1

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 15 Particella 858 Ente Urbano.

3.2 *Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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*

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come sopra descritto.

N.B.: i sub. 15 e 16 del Foglio 15 Particella 858 citati nell'atto di pignoramento si riferiscono a B.C.N.C. (cfr. allegato elenco subalterni).

3.3 *Regolarità del censimento catastale degli immobili*

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
GRANTORTO	-	15	858	3	C/6	2	30	55,78
GRANTORTO	-	15	858	4	A/2	2	6,5	537,12
GRANTORTO	-	15	858	12	C/6	1	14	21,69

Via Salvo D'Acquisto – Piani S1, T, 1

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 15 Particella 858 Ente Urbano.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

L'immobile oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita

è di proprietà dei sigg.
per la quota di 1/2.

per la quota di 1/2 e

3.5 *Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva*

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

3.6 *Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata*

L'accesso agli atti presso il comune in data 30 gennaio 2018 ha permesso di verificare che l'immobile oggetto di esecuzione è conforme a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:

- Denuncia Inizio Attività in data 30 giugno 2014 prot. N. 5969
- Permesso di Costruire in Sanatoria in data 27 aprile 2006 N. 07/06
- Certificato di Agibilità in data 18 maggio 2006 N. 09/06

Si rileva che al piano interrato è stata apportata una modifica, con ampliamento del locale ripostiglio a scapito della lunghezza del garage (lunghezza ora pari a m 3,80).

È opinione dello scrivente che tale difformità, non sostanziale, sia sanabile attraverso la presentazione di una SCIA. In alternativa sarà possibile, senza che sia compromessa la struttura, ripristinare la geometria originale. Nel primo caso stimo che per oblazione e spese tecniche il costo sia pari a Euro 2.500,00. Stimo che la stessa cifra sia sufficiente a coprire le spese da sostenere se si sceglie l'opzione di eseguire i necessari lavori di ripristino.

4. **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

superfici:

- appartamento	$m^2 108,80 \times 1,00 = 108,80$
- terrazzo (P1)	$m^2 7,68 \times 0,25 = 1,92$
- cortile esclusivo	$m^2 69,57 \times 0,10 = 6,96$
- ripostiglio (piano S1)	$m^2 8,90 \times 0,50 = 4,45$
- posto auto esclusivo (piano S1)	$m^2 14,00 \times 0,30 = 4,20$
- garage (piano S1)	$m^2 35,00 \times 0,50 = 17,50$
TOTALE	$m^2 143,83$

Considerata la presunta età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguglio pari a 0,90 e 0,85. Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 1.300,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 143,83 \times 0,90 \times 0,85 = 110,03$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.300,00

- valore dell'immobile	Euro 143.039,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 21.455,85</u>
	Euro 121.583,15
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 122.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento non vi sono terreni agricoli e/o edificabili.

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 2 novembre 2017 (agli atti) a tutto il 30 ottobre 2017 risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, in conseguenza dall'atto di compravendita nota

proprietà dei sigg.ri _____ e _____ è di _____ per la quota di 1/2 ciascuno.

Inoltre: RR II Padova -

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P.

R.G.

Atto Ipoteca volontaria

Data 4 aprile 2006

A favore

R.P.

R.G.

Atto Ipoteca volontaria

Data 9 maggio 2008

A favore

R.P.

R.G.

Atto pignoramento

Data 4 settembre 2017

A favore

Dal 30 ottobre 2017 al 21 marzo 2018 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

7. Verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Gli esecutati dichiarano essersi sposati l'11/09/2017. Una verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Grantorto ha evidenziato come l'atto di matrimonio sia stato recepito e registrato dall'Ufficio. Tuttavia in esso non è indicato il regime patrimoniale tra i coniugi.

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo