

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 239/23

PROMOSSA DA _____

CONTRO _____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola ROSSI**ESPERTO: **Ing. Leonardo Vinante**

A seguito della procedura in epigrafe, in data 03-12-2023, 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- <i>Rapporto Introduttivo</i> |
| O | Pag.02- <i>RELAZIONE</i> |
| M | Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto |
| M | Pag.05- Elementi identificativi catastali |
| A | Pag.06- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati</i> : Provenienza – Proprietà |
| R | Pag.07- Diritti – Vincoli – Oneri |
| I | Pag.08- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> : |
| O | Pag.09- Stima degli immobili |
| | Pag.09- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i> |

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

Comune di Vigonza, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 30-03-2024 alle ore 9.30 ed il 06-04-2024 alle ore 9.00. In tali occasioni 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 soffitta e garage**, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su quattro piani fuori terra.

L'edificio è sito nel Comune di Vigonza, al civico 7 di Via E. Medi.

L'immobile, ubicato in località Pionca, ad Ovest e a circa 150 m dal centro del paese, sulla prima laterale a Nord di Via Livenza, di fronte all'ufficio postale locale, ha accesso pedonale e carroia da Via E. Medi.

Composizione

L'unità abitativa, la soffitta ed il garage si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sl=15,73; h=2,20): Garage;

P.2° (Sl=86,59; h=2,75/2,77): Ingresso, Cucina, Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, N. 2 Camere;

P.2° (Sl=10,60): N. 4 Poggioli;

P.Soffitta (Sl=7,18; h=1,86-2,63): Soffitta.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso in legno, porte in legno tamburato - alcune con specchi in vetro, porta Soffitta in lamiera d'acciaio verniciata, finestre-portefinestre in legno-vetro - finestre in alluminio-vetro in Soffitta, pavimenti piastrellati, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, Bagno e Ripostiglio piastrellati a soffitto; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in acciaio e caldaia nel Disimpegno, impianto elettrico ed impianto idrico presenti; sono state disattivate le forniture di gas-acqua-corrente elettrica. Garage con pavimento piastrellato, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete, con finiture/impianti datati.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente discrete.

Finiture esterne: Copertura con tegole, lattoneria in acciaio-rame, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in plastica ai fori, poggiosi piastrellati con parapetti in muretto intonacato e tinteggiato, portoncino ingresso condominiale in alluminio-vetro, portone Garage basculante in acciaio verniciato, area esterna in parte pavimentata con lastre di porfido (camminamenti) - in parte pavimentata con ghiaio (area di manovra) - in parte tenuta a giardino, recinzione interna con rete metallica su muretto basso in Cls., recinzione esterna in elementi di acciaio verniciato, cancello pedonale ad un'anta in acciaio verniciato, cancello carraio scorrevole in acciaio verniciato. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione, con gli avvolgibili del bene in esame colpiti in parte da grandine.

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.

Occupazione

I beni pignorati risultano liberi e non occupati da più anni.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O. C/044 Residenziale estensiva, con Vincolo/Tutela "Graticolato romano – Agro centuriato e strade romane – Zone di interesse archeologico D.Lgs. 42/2004"*.

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di Vigonza, l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 105/74 del 03-10-1974,
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità N. 105/74 del 07-12-1976.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di materiale vario (Soffitta e Garage), lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente (nei limiti delle tolleranze di legge) conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, salvo:

- il Ripostiglio (P.2°), che risulta attrezzato ed utilizzato come W.C./Lavanderia;
- la conformazione della Soffitta, che appare diversa da quanto autorizzato, ma conforme alle planimetrie catastali, anche se con altezze diverse;
- la forometria esterna del Bagno, Camera grande e Soffitta, che risulta differente da quanto autorizzato;
- il Poggiolo su Camera grande, che risulta assente negli elaborati di progetto autorizzati, ma presente nelle planimetrie catastali;

- nel Sogg.-Pranzo, dove gli infissi risultano allineati al muro perimetrale (come nelle planimetrie catastali) anziché essere arretrati come negli elaborati grafici autorizzati, costituendo quindi un aumento di volumetria;
- i Poggioli autorizzati, che risultano leggermente più sporgenti.

Sentito il tecnico comunale Geom. _____ 04-04-2024, è possibile sanare le difformità forometriche, dei poggioli e della soffitta (è già stata fatta per un fabbricato condominiale gemello dirimpettaio), che riguardano in pratica anche altre/tutte proprietà condominiali, mediante opportune pratiche edilizie/paesaggistiche, comprendenti anche nuova attestazione di Agibilità. Relativamente agli infissi del Sogg.-Pranzo, risulta più conveniente ripristinare la conformazione autorizzata. Il Ripostiglio dovrà essere riportato all'utilizzo autorizzato.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

Catasto Fabbricati : Comune Vigonza,

<u>Intestati:</u>	il	1/2 Proprietà,
	il	- 1/2 Proprietà.

Unità Immobiliari : Fg. 8, Partic. 329,

- Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 v., R.C. 511,29 , P.2-3, Via Enrico Medi 7,
- Sub. 16, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, R.C. 26,03 , P.T, Via Enrico Medi 7.

Derivano da:

- Ex Sez. A - *altri identificativi non variati*:

* Variazione Identificativo per allineamento mappe del 07-07-2015 N.50/2015;

- Ex Sez. A, Fg. 8, Partic. 200 - *altri identificativi non variati*:

* Variaz. Identificat. per allineamento mappe del 20-08-2009 N.75220.1/2009.

N.B.: A seguito della sanatoria delle difformità riscontrate, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali (conformazione Pranzo, accesso al Piano Soffitte da vano scale e altezze soffitta), oltre ad altri eventuali dati.

Catasto Terreni : Comune Vigonza,

Fg. 8, Partic. 329, Sup. 990 mq, Qual. Ente Urbano.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per le planimetrie e variazioni di altri possibili dati conseguenti, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- Abitazione P.2°: Sud-Ovest- Scoperto condominiale; Nord- Vanoscala condom.,
Appartamento di altra proprietà su stesso piano;
- Soffitta P.Soffitta: Sud- Scoperto condom.; Ovest- Soffitta di altra propr.; Nord-
Corridoio condom., Soffitta di altra propr.;
- Garage P.T: Sud- Garage di altra proprietà (Garage d'angolo); Ovest- Scoperto
condom.; Nord- Garage di altra Proprietà.
- Terreno: Nord- Partic. NCT 93; Est- Partic. NCT 333; Sud- Partic. NCT 330.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla certificazione notarile del Notaio V. Calderini, agli atti, integrata dallo scrivente, al 29-03-2024 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 23-01-1976, Atto Notaio F. Pascucci di Noale Rep.7847,
trascritto a Padova il 09-02-1976 ai nn. 1974/1538,

l'originario terreno NCT Comune Vigonza, Fg. 8, Partic. 329, passava da

(quota 1/5), (1/5), (quota 1/5),
 (quota 1/5), (quota 1/5) a (quota
 312/1000), (quota 323/1000), (quota
 365/1000). Nell'atto si precisava che:

- sul terreno sarebbe stato costruito un edificio di cui alla Licenza Edilizia n. 105/74 del 03-10-1974,
- **senza dover procedere a divisione**, a costruzione ultimata ed abitabilità ottenuta a _____ avrebbe spettato in proprietà esclusiva, tra l'altro, l'Appartamento con Soffitta e Garage oggetto della presente relazione peritale di stima e precedentemente descritto.

Per **Compravendita** del 18-04-2008, Atto Notaio D. Cazzato di Padova Rep.

280383/33780, **trascritto** a Padova il 28-04-2008 ai nn. 17659/9870,
 le Ex NCEU Comune Vigonza, Sez. A, Fg. 8, Partic. 200, Sub. 6 - 16 passavano da _____ per la quota 1/2 e a _____ per la quota di 1/2.

Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

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

Non esistono altri 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.

Premesso che gli esecutati non occupano l'unità da più di 2 anni (secondo l'esecutato _____ la più di 10 anni) ed in questo periodo non sono mai

stati coinvolti in decisioni/azioni condominiali, non è possibile determinare ed attestare una eventuale situazione debitoria a carico degli esecutati, relativa alle spese condominiali negli ultimi due esercizi e ad eventuali spese straordinarie, in quanto il condominio (sembra per un numero di unità residenziali occupate inferiore a quanto per legge) non è condotto attualmente da un amministratore nominato (e riconosciuto) da una assemblea costituita dei condomini.

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

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 immobiliare della zona.

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

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **5.000,00** per *lavori di ripristino (infissi del Sogg.-Pranzo e Ripostiglio) di quanto autorizzato e per sanare le difformità riscontrate, rendere agibile l'immobile e modificare le planimetrie catastali e altri dati*, comprensivo di spese ed oneri relativi,
- 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 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 lorda

- Appartamento (h=2,75-2,77) P.2°	mq	86,59
- Poggioli P.2° mq 10,60 x 0,25 =	mq	2,65
- Soffitta (hm=2,24) P.Soffitta mq 7,18 x 0,50 =	mq	3,59
- Garage (h=2,20) P.T mq 15,73 x 0,50 =	mq	7,86
Superficie lorda commerciale =	mq	100,69

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 1.050,00 x 100,69 mq =	€	105.724,50
- Costo forfettario per lavori ripristino e sanatoria difformità -	€	5.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	100.724,50
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15% -	€	15.108,68
TOTALE VALORE Lotto (arrot.)	€	85.600,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	85.600,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio V. Calderini, agli atti, integrata dallo scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 29-03-2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 28-04-2008 ai nn. 17660/4154, in virtù di Mutuo fondiario del 18-04-2008 Rep. 280384/33781 Notaio D. Cazzato di Padova, a favore di

NCEU Sez. A, Fg. 8, Partic. 200, Sub. 6-16.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 18-08-2023, nn. 31993/22841, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Tribunale PD del 01-08-2023 Rep. 4005, a favore di _____

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

Padova 7 aprile 2024

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - Documentazione fotografica: n. 10 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - Documentazione catastale: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 329) e NCEU (Fg. 8, Partic. 329/6-16; Sez. A, Fg. 8, Partic. 200/6-16), Planimetrie (Fg. 8, Partic. 329/6-16);
- 4 - Documentazione urbanistico-edilizia: Lic. Edil N. 105/74 + Estratto da elaborati autorizzati: Planimetria (Tav. 1) - Pianta Piano T (Tav. 2) – Pianta Piano Tipo (Tav. 3) – Pianta Piano Soffitte (Tav. 4) – Sezione (Tav. 5), Autorizzaz. di Abitabilità/Agibilità N.105/74 del 7-11-76;
- 5 - Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti: N. 2 Ispezioni (Asllani Renald, Asllani Mario) dal 18-8-2023 al 29-3-2024 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atto di Compravendita del 18-4-2008 Notaio Cazzato Rep. 280383.

Ing. L.Vinante\Esec. N. 239/23 - Pag. 10