

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 201/23

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- **Rapporto Introduttivo**
- O Pag.02- **RELAZIONE**
- M Pag.02- **A - Beni Immobili Pignorati:** Descrizione stato di fatto
- M Pag.04- Elementi identificativi catastali
- A Pag.05- **B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati:** Provenienza – Proprietà
- R Pag.05- Diritti – Vincoli – Oneri
- I Pag.06- **C - Determinazione Valore Immobili Pignorati:**
- O Pag.06- Stima degli immobili
- Pag.07- **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

Comune di Padova, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 13-02-2024 alle ore 9.15. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento avendo avuto temporaneamente dalla proprietà la disponibilità delle chiavi per l'accesso (chiavi riconsegnate il giorno successivo).

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un **Negozi**, facente parte di un fabbricato condominiale (Condominio Al Santo) sviluppato su quattro piani fuori terra.

L'unità commerciale è sita nel Comune di Padova, al civico 109 di Via del Santo. L'immobile, ubicato a circa duecento metri a Nord dalla Basilica di Sant'Antonio, a pochi metri dall'incrocio con Via Rudena e poche centinaia di metri dal Centro cittadino, ha accesso pedonale sottoportico da Via del Santo.

Composizione

L'unità commerciale si estende su superficie netta (Sn in mq) - altezza (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sn=20,68; h=3,00): Negozi (vano unico).

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: vetrina con porta laterale in acciaio verniciato a polveri con vetrocamera, pavimento in legno, pareti finite con cartongesso – una parete coperta per $\frac{3}{4}$ con specchio, soffitto con intonaco finito a civile e tinteggiato su arelle; impianto elettrico con utenza disattivata. Le condizioni di

manutenzione lasciano un po' a desiderare in termini di pulizia; si segnala un distacco dell'intonaco dal soffitto su una piccola area, come da foto in allegato.

Finiture esterne: serranda in acciaio ad elementi orizzontali scorrevoli e verniciata con avvolgitore superiore esterno muro. Discrete risultano le condizioni di manutenzione, anche se necessita una pulizia di fondo e la lubrificazione degli elementi scorrevoli della serranda.

Caratteristiche energetiche

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento fisso.

Occupazione

I beni pignorati risultano liberi ed in disponibilità all'esecutato.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O. A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale*.

Regolarità edilizia

Nell'atto di provenienza si attesta che la costruzione dell'unità immobiliare è iniziata in data anteriore al 01-09-1967. In particolare, dalla data di deposito della planimetria catastale, l'unità immobiliare sembra risalire almeno al 30-12-1939.

In base alle risultanze dell'indagine dell'Uff. Accesso Atti del Comune di Padova, nessun titolo autorizzativo è stato reperito ante 1967, mentre, successivamente, l'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Licenza di sostituzione di vetrina N. 439 del 30-06-1972.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, lo stato dei luoghi risulta conforme, nella forma e nelle misure, agli elaborati grafici di progetto autorizzati con la Licenza di sostituzione di vetrina N. 439/1972.

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 Padova,

Intestato: _____ 1/1 Proprietà

Unità Immobiliari: Fg. 127, Partic. 85, Sub. 1, Cat. C/1, Cl. 9, Cons. 22 mq,

R.C. 676,04, P.T, Via Del Santo 41/1.

Deriva da:

- Ex Sez. F, Fg. 15, Partic. 58 - altri identificativi non variati:

* Bonifica Identificativo catastale del 16-07-2012 Prat. PD0194416.

N.B. Dovranno essere corretti l'altezza del locale (h=3,00 m) e il numero civico.

Catasto Terreni: Comune Padova,

Fg. 127, Partic. 85, Sup. 264 mq, Qual. Ente Urbano.

Deriva da:

- Ex Fg. 127, Partic. 85 (210 mq) – 86 – 87:

* Tipo mappale del 28-12-1990 Prat. PD0259859.

Per quanto catastalmente descritto, a meno delle correzioni all'NCEU (a carico dell'aggiudicatario) 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

- Negozi: Nord- Partic. NCT 627; Ovest- Portico condominiale; Sud- Ingresso pedonale condominiale;

- Terreno: Nord- Partic. NCT 627-708; Ovest- Via del santo; Sud- Partic. NCT 88-1084-836.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla certificazione notarile del Notaio G. Barbagallo, agli atti, integrata dallo scrivente, al 23-02-2024 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Donazione accettata** del 20-03-2001, Atto Notaio R. Franco di Padova Rep.

74166, **trascritto** a Padova il 11-04-2001 ai nn. 13457/8696,

la Ex NCEU Comune Padova, Sez. F, Fg. 15, Partic. 58, Sub. 1 passava da _____, che si riservava l'usufrutto generale e vitalizio, a _____ (coniugato in regime di separazione dei beni) per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

In morte di _____ del 04-11-2014 avveniva il **Ricongiungimento di Usufrutto** (Voltura catastale n. 16314.1/2014 – Prat. PD0322457 in atti dal 24-12-2014).

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 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.

Dalla documentazione inviata allo scrivente dall'amministratore di condominio Amministrazioni Calore di Padova, a carico del soggetto esecutato risulta la seguente situazione debitoria:

- Spese condominiali Esercizio ordinario 2022/2023: € **22,24**;

- Spese condominiali Esercizio ordinario 2023/2024 previsione: € 48,91;
- Spese straordinarie deliberate per “Manutenzione tetto”: € 2.591,14.

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 degli immobili descritti.

Tutto ciò premesso, considerando

- la prossima scadenza (31-03-2024) dell’esercizio ordinario 2023/2024 relativamente alle spese condominiali,
- 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 le parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura, per lo stato di manutenzione accertato, per gli impianti/servizi assenti, per l’ubicazione, l’accessibilità e l’esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie netta commerciale = mq 20,68

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 1.700,00 x 20,68 mq =	€	35.156,00
- Minor valore per spese condominiali non pagate fino all'esercizio 23-24	- €	2.662,29
VALORE DI MERCATO Lotto	€	32.493,71
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	4.874,06
TOTALE VALORE Lotto (arrot.)	€	27.600,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto	€	27.600,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio G. Barbagallo, agli atti, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 23-02-2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 23-12-2005 ai nn. 61930/16855, a garanzia di finanziamento concesso il 16-12-2005 Rep. 4358/1223 Notaio Gianpiero Luca, a favore di _____ /contro _____, *colpisce la Ex NCEU Sez. F, Fig. 15, Partic. 58, Sub. 1.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 07-07-2023, nn. 25597/18201, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Tribunale di Padova del 07-06-2023 Rep. 3281, a favore di _____

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

Padova 26 febbraio 2024

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 4 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Fg. 127, Partic. 85) e NCEU (Fg. 127, Partic. 85/1), Planimetria (Fg. 127, Partic. 85/1);
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: Licenza n. 439/72 + Elaborati grafici (Pianta, Prospetti);
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione /Fg.125- Partic. 85-Sub. 1) dal 7-7-23 al 23-2-24 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Donazione del 20-03-2001; Documentazione Spese condominiali da Amministratore Condominio (Preventivo ordinario 23-24, Consuntivo ordinario 22-23 e 21-22, Versamenti Consuntivo Spese straordinarie.