

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 275/23

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. G. G. AMENDUNI

ESPERTO: Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 29-09-2023, 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.06- Diritti - Vincoli - Oneri
I	Pag.07- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> :
O	Pag.07- Stima degli immobili
	Pag.08- <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 Villa del Conte, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluoghi il 02-01-2024 alle ore 11.00 ed il 17-01-2024 alle ore 11.00. 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.

A causa della distanza del fabbricato in oggetto dalla recinzione Est "di confine" non rispondente a quanto autorizzato e alla normativa vigente, necessitando quindi di ulteriori approfondimenti e ricerche documentali, il 27-01-2024 l'Esperto chiedeva proroga di 45 giorni del termine per il deposito della propria relazione peritale. Il G.E. concedeva la proroga richiesta il 12-02-2024.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni pignorati consistono in una **Porzione interna di trifamiliare con scoperto pertinenziale**, sviluppata su due piani fuori terra.

L'edificio è sito nel Comune di Villa del Conte (Pd), con l'unità abitativa in oggetto al civico 19 di Via Santa Eufemia.

L'immobile, ubicato in località Abbazia Pisani, a SudEst del centro ed ai confini della zona residenziale del borgo, ha accesso pedonale e carraio da Via Santa Eufemia.

Composizione

L'unità abitativa si estende su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sl=14,36; hm=2,70): Garage-Sgombero;

P.T. (Sl=48,35; h=2,70): Ingresso, Soggiorno, Cucina, Vano scale, Ripostiglio;

P.1° (Sl=62,71; h=2,70): Camera, Studio, Guardaroba, Bagno, Vano scale;

P.1° (Sl=11,13): N. 2 Poggioli.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti: porte in legno tamburato, finestre/portefinestre in legno-vetrocamera, pavimenti in piastrelle - in legno nelle Camera/Studio/Guardaroba, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, Bagno piastrellato quasi a soffitto, scale piastrellate con corrimano/ringhiera in legno; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in acciaio, impianto di raffrescamento a split al piano primo, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti. Le condizioni di manutenzione risultano nel complesso buone; i radiatori necessitano di un intervento di manutenzione sulla verniciatura.

Finiture esterne: copertura con tegole, lattoneria in acciaio verniciato, pareti con intonaco finito a civile e privo di tinteggiatura, finestre/portefinestre con avvolgibili, portoncino ingresso in legno-vetro, portone Garage basculante in legno con porta per accesso pedonale, poggioli piastrellati con parapetti in ferro battuto zincato. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete; il portone del Garage necessita di un intervento di manutenzione sulla verniciatura.

Area esterna: in parte pavimentata con quadroni di Cls. (accesso pedonale) - in parte pavimentata con cubetti di porfido (accesso carraio, area manovra, marciapiede perimetrale), in parte tenuta a giardino con aiuole in erba e alcune alberature di medio fusto, recintata in parte con muretti di Cls (lati Sud e Nord) - in parte con rete metallica (lato Est), cancello pedonale in ferro battuto zincato ad

un'anta, cancello carraio in ferro battuto zincato a due ante, secondo cancello carraio interno ad un'anta in acciaio verniciato. Discrete appaiono mediamente le condizioni di manutenzione.

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 occupati dagli esecutati.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *CI - Area Residenziale di Completamento*.

Regolarità edilizia

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

- Concessione Edilizia N. 175 del 04-11-1980,
- Certificato di Abitabilità N. 175/80 del 03-10-1987.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure strumentali interne ed esterne (alcune parziali per la presenza di attrezzature/accessori/arredi), non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato, salvo l'installazione di due ampie tettoie (vedi foto), prive di autorizzazione, con struttura in legno/acciaio e copertura fissa in pannelli sandwich metallici:

- sull'angolo NordEst, a ridosso di porzione del fabbricato e fino alle recinzioni,
- ad Est, a ridosso di porzione del fabbricato e fino alla recinzione.

Diversi e prevalenti (compreso l'aspetto economico ed assentivo dei confinanti)

risultano i motivi che consigliano di prevedere la demolizione di tali tettoie, col ripristino dello stato autorizzato.

Si osserva che per i poggiosi è stata verificata la conformità di forma e di posizione e non le loro misure visto che le stesse non risultano riportate negli elaborati grafici di progetto autorizzati.

Si precisa che la riscontrata distanza di 4,55 m del fabbricato dalla recinzione Est non deve essere considerata la reale distanza del fabbricato dal confine Est del lotto e quindi rappresentare una irregolarità edilizia in quanto, da verifiche strumentali e catastali (vedi gli elaborati del frazionamento originario in allegato) effettuate, il reale confine ad Est risulta essere posizionato a circa 0,50 m oltre la recinzione esistente. In altre parole, la recinzione ad Est è stata realizzata a circa 0,50 m all'interno del lotto di terreno di proprietà.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

Catasto Fabbricati: Comune Villa del Conte, Via San Pietro,

Intestato:

- 1/2 Propr.,

- 1/2 Proprietà.

Unità Immobiliare:

Fg. 3, Partic. 282, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 7 v., P.T-1, R.C. 415,75.

Catasto Terreni: Comune Villa del Conte,

Fg. 3, Partic. 282, Sup. 356 mq, Qual. Ente Urbano.

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.

Confini

- Fabbricato: Nord-Est-Sud- Scoperto di proprietà;
- Terreno: Nord- Partic. NCT 308-313; Est- Partic. NCT 221; Sud- Partic. NCT 283-314.

B – PROVEN.-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI BENI PIGNOR.

Dalla certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, al 29-12-2023 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare di Padova:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 20-11-1985, Rep. 7330 Notaio N. Maffei di San Martino Di Lupari, **trascritta** a Padova il 27-11-1985 ai nn. 21499/15684, l'originaria Partic. NCT 282 (con fabbricato in corso di costruzione) passava da

Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

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.

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.

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

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **3.500,00** per *demolire le due tettoie con conferimento in discarica del materiale di risulta, considerando che gran parte del materiale ligneo (in buone condizioni) può essere recuperato, e ripristinare lo stato autorizzato*, 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 pertinenziali scoperte, per le superfici lorde indicate, per il grado di finitura e per lo stato di manutenzione accertati, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

- Superficie lorda Abitazione P.T-1° h=2,70	48,35+62,71 =	mq	111,06
- Superficie lorda Garage P.T. h=2,70	mq 14,36 x 0,5 =	mq	7,18
- Superficie lorda Poggioli P.1°	mq 11,13 x 0,25 =	mq	2,78
Superficie lorda commerciale =		mq	121,02

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 1.100,00 x 121,02 mq =	€	133.122,00
- Costo Lavori Demolizione di tettoie e ripristino	- €	3.500,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	129.622,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	19.443,30
TOTALE VALORE Lotto (arrotond.)	€	110.200,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto	€	110.200,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 29-12-2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare di Padova:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 03-10-2003 ai nn. 42594/9939, in virtù di Mutuo fondiario del 30-09-2003 Rep. 98150 Notaio N. Maffei di San Martino di Lupari, a favore di El. /contro

(debitore non datore di ipoteca), *colpisce i beni del lotto;*

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** del 20-07-2023 ai nn. 27445/4383, relativa all'ipoteca volontaria iscritta il 03-10-2003 ai nn. 42594/9939;

- **Ipoteca giudiziale** del 19-12-2006, nn. 67202/17536, in virtù di
 o Rep. 12241 Tribunale di Padova del 05-12-2006, a favore di

lla,

colpisce i beni del lotto.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 13-09-2023, nn. 33347/23744, in virtù di Atto Ufficiale

Giudiziario di Padova del 31-08-2023 Rep. 4706, a favore c

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

Padova 14 febbraio 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. 3/282) e NCEU (Partic. 3/282), Planimetria (Partic. 3/282), Dimostrazione di frazionamento con elaborato misure ed Estratto di mappa;
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: Conc. Edilizia N. 175/1980 con Elaborati grafici (Planimetria, Distribuzione Lotto, Piante P.T-1, Sez.) e Certificato di Abitabilità N. 175/80;
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: N.2 Ispezioni ()
 ⇒ dal 13-9-23 al 29-12-23 all'Uff. Servizio Pubblicità Immob. di Padova, Atto di Compravendita del 20-11-1985 Rep. 7330 Notaio N. Maffei.

