

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G. n° 406/2022

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Prossima udienza: **17 ottobre 2023 ore 9:30**



INDICE

- 1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.
- 2) ALLEGATI
PROSPETTO RIEPILOGATIVO



Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 1483, è stato nominato CTU nel procedimento su citato con ordinanza del 10/05/2023 e giuramento del 22/05/2023

1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.

A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;



Risposta.

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 07/02/2023 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

L'unità oggetto di esecuzione è pervenuta agli esecutati mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 3 agosto 2009, repertorio n. 65084/20792 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 6 agosto 2009 al numero di registro generale 31518 e numero di registro particolare 17928.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 21/06/2023 e in tale occasione è stato svolto un rilievo fotografico dell'unità immobiliare oltre ad una verifica (mediante rilievo) delle dimensioni dei locali al fine di verificare la conformità urbanistica tra lo stato di fatto con l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Padova e le planimetrie catastali.

Il pignoramento riguarda n. 1 unità immobiliare a destinazione negozio.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

Risposta.

L'unità immobiliare pignorata (Sub. 81) è un negozio al piano terra e magazzino situato al piano interrato ed è ubicata in Comune di Padova in Via Santa Sofia al civ. 92 in contesto condominiale denominato "Condominio GABELLI-SANTA SOFIA".

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla pubblica Via Santa Sofia e da marciapiede ad uso pubblico.

Il fabbricato ad uso Negozio al piano terra, di circa mq. 24,00, ha pavimentazione



in marmo, le pareti risultano tinteggiate, è presente l'impianto elettrico, il riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in acciaio, la produzione di acqua calda è in proprio (gli impianti risultano a norma per il periodo in cui sono stati eseguiti): non è presente alcun sistema di condizionamento o allarme.

Serramenti in alluminio e vetrocamera, chiusura dell'intero ingresso sul portico condominiale tramite saracinesca metallica elettrica: lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Tramite scala interna rivestita in marmo, dal negozio si accede al piano interrato dove è presente un ampio locale di circa mq. 73,00 ad uso magazzino e una zona servizi adibita ad anti e wc di circa mq. 6,60.

Le pavimentazioni sono in grès porcellanato, le pareti risultano tinteggiate, è presente l'impianto elettrico ed idraulico per la zona servizi: lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi buono.

Di seguito si riportano i dati Catastali dell'unità pignorata.

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di Padova (**PD**)

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
103	767	81	-	C/1	8	Mq. 56	Totale: mq. 81	€ 1.477,89

Attuali intestati al Catasto Fabbricati:

- - Usufrutto per 1/2;
- - Proprietà per 1/2;
- - Nuda proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni;



-
- Nuda proprietà per 1/4;

L'unità immobiliare sorge sulla particella catastale censita al Catasto Terreni del Comune di Padova al Foglio 103 Particella n. 767, Ente Urbano, con una superficie catastale (area coperta e scoperta) di mq. 1.819 corrispondente all'area scoperta e coperta del fabbricato.

Orientamento e confini:

L'intero complesso immobiliare, composto da n. 47 unità immobiliari (abitazioni, posti auto, negozi, magazzini), insistenti sulla particella catastale n. 767 così confina: a lato nord-ovest con Via Santa Sofia, a lato nord-est con Via Aristide Gabelli e particelle n. 82, n.84 e n. 788, a lato sud con particelle n. 96, n. 792 e n. 794.

L'unità oggetto di esecuzione confina a lato ovest con Via Santa Sofia, a lato nord-est con subalterno 84 (abitazione), a lato sud subalterno 40 B.C.N.C. (scivolo e corsia transito).

- b. La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.**

Risposta.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di precetto, atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali, non risultano incongruenze.

- c. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul**



godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o, comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'Esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione se separabile dagli immobili pignorati.

Risposta.

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome dell'esecutato e anche a nome degli altri comproprietari, ricevendo una risposta negativa che si allega: al momento del sopralluogo, l'unità in esecuzione risulta occupata senza titolo ed i locali sono adibiti a galleria d'arte.

- d. Il regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Risposta.

L'unità oggetto di esecuzione è pervenuta agli esecutati mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 3 agosto 2009, repertorio n. 65084/20792 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità



immobiliare di Padova in data 6 agosto 2009 al numero di registro generale 31518 e numero di registro particolare 17928: nell'atto la Sig.ra
dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni e le Sig.re
dichiarano di essere di stato civile libero.

- e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi.**

Risposta.

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 07/09/2023 per nominativo: per la Sig.ra _____ sono state eseguite le verifiche con i nomi _____. Si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 07/02/2023, riferita alla data del 13/01/2023, di seguito riportati:

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Todeschini Premuda Lorenzo del 3 agosto 2009, repertorio n. 65085/20793 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 6 agosto 2009 al numero di registro generale 31519 e numero di registro particolare 7282 a favore di

a carico di

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e i diritti di 1/2 di piena usufrutto; a carico di



per i diritti pari ad 1/4 di nuda

proprietà; a carico di

per i diritti pari ad 1/4 di nuda proprietà;

- Trascrizione contro: costituzione di Fondo Patrimoniale atto Notaio Benazzato Alberto del 4 dicembre 2014, repertorio n. 30285/8384 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 17 dicembre 2014 al numero di registro generale 36702 e numero di registro particolare 25953 a favore di

a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e

1/2 di usufrutto in regime di separazione dei beni.

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

“In data 5 maggio 2022 al n. 2457 di scioglimento parziale di fondo patrimoniale”.

- Trascrizione contro: verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giudiziario Unep presso il Tribunale di Padova del 27 dicembre 2022 repertorio 6223 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 13 gennaio 2023 al numero di registro generale 1138 e numero di registro particolare 817 a favore di

a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e 1/2 di usufrutto; a

carico di

per i diritti pari ad 1/4 di nuda proprietà; a carico di

per i diritti pari ad

1/4 di nuda proprietà.

- f. La regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del**



certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Risposta.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità oggetto di pignoramento e l'unità stessa sono stati costruiti in forza di:

- Licenza Edilizia n. 23072/843 del 08/06/1964;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità con permesso n. 266/29773 del 21/08/1965;
- Licenza Edilizia n. 1122/45292 del 31/08/1968;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità n. 675/67540 del 12/12/1969;
- Denuncia di Inizio Attività in data 22/06/2006 n. 3480/2006 pratica protocollo n. 2006-0166703;
- Denuncia di Inizio Attività in data 30/11/2006 n. 6463/2006 pratica protocollo n. 2006-0317034;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 14/02/2007 protocollo 0042887.

Dalla verifica tra lo stato di fatto, l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Padova e le planimetrie catastali, non risultano incongruenze. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da considerarsi commerciabile da subito.

- g. In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione.**

Risposta.

Le quote di proprietà degli esecutati compongono l'intera proprietà dell'unità oggetto di pignoramento per cui non necessita predisporre alcun progetto divisionale.

- h. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la**



normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta.

Dalla verifica tra lo stato di fatto messo in relazione con le pratiche edilizia recuperate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova e le planimetrie catastali, non risultano incongruenze. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da considerarsi commerciabile da subito.

- i. **L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Risposta.

L'unità immobiliare fa parte del Condominio denominato "CONDOMINIO GABELLI-SANTA SOFIA" ed è gestito da

al quale il tecnico estimatore ha chiesto i dati relativi ai beni oggetto di pignoramento ricevendo il Bilancio consuntivo 2022 e preventivo 2023: si fa presente che il bilancio del condominio si sviluppa dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno. Dalla verifica della documentazione risulta che il Condominio vanta un credito di €. 4.047,59 di cui il sottoscritto CTU non è a conoscenza dell'avvenuto



pagamento totale o parziale in quanto il bilancio scade in data 31 dicembre 2023.

Tutte le spese condominiali sono relative all'ordinaria amministrazione.

- I. Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti urbanistici attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

Risposta.

Per la determinazione del valore unitario per l'unità immobiliare si è fatto riferimento alle Quotazioni ricevute da Asta Legale, ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, alla Banca dati Borsino Immobiliare, alla Banca Dati dei Valori Immobiliari (Nomisma) oltre che da informazioni da operatori di zona: per le quotazioni ricevute da Asta Legale non è stato possibile ricavare comparabili validi.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare: negozi in stato conservativo normale, riferite



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

al II° semestre dell'anno 2022, valore min. €/mq. 1.850,00, valore max. €/mq. 2.450,00, valore medio €/mq. 2.150,00;

- Borsino Immobiliare: negozi di fascia media valore min. €/mq. 1.401,00, valore max. €/mq. 2.234,00, valore medio €/mq. 1.817,00;

- Nomisma: negozi in stato conservativo normale, riferiti al II° semestre dell'anno 2022, valore min. €/mq. 3.038,74, valore max. €/mq. 4.028,68, valore medio €/mq. 3.533,71;

- Determinazione del valore: per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), e la posizione, si considera un valore pari ad €/mq. 3.500,00 per un immobile nuovo, al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Per determinare la superficie commerciale delle unità immobiliari si prende in considerazione la superficie lorda rilevata dalle visure catastali.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO AD USO NEGOZIO / MAGAZZINO

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	MQE. COMM.LI
Negozio Sub. 81	81,00	1,00	81,00
TOTALE MQE.			Mqe. 81,00

Determinazione del valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

- Conservazione: stato di conservazione e manutenzione buono: **coefficiente 0,95**;
- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile: **coefficiente 0,85**
- Vetustà: **coefficiente 0,80**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. 3.500,00 x 0,95 x 0,85 x 0,80 = €/mqe. 1.978,37

Valore unitario arrotondato ad €/mqe. 2.000,00

€/mqe. 2.000,00 x mqe. 81,00 = € 162.000,00

Al Valore di mercato di € 162.000,00 va sottratto l'importo da versare al Condominio pari ad €. 4.047,59, ottenendo così:



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

€. 162.000,00 - € 4.047,59 = €. 157.952,41 arrotondato per eccesso ad €. 158.000,00.

VALORE DI MERCATO € 158.000,00 (Eurocentocinquantottomila/00)

Il negozio è stato classificato nella classe energetica “G” ricavata dall’attestato di prestazione energetica come consegnato dal Custode.

2) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1 - Copia atto di provenienza
- 2 - Estratto di mappa, visure storiche al Catasto e Fabbricati e planimetrie catastali;
- 3 - Documentazione urbanistica recuperata in comune di Padova;
- 4 - Documentazione fotografica;
- 5 - Visure in Conservatoria con elenco formalità e note di trascrizione;
- 6 - Comunicazione ricevuta dall’A.d.E. di Padova;
- 7 - Documentazione ricevuta dall’Amministratore di Condominio;
- 8 - A.P.E. ricevuto dal Custode;
- 9 - Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale agli esecutati, PEC inviate al Custode e al legale del creditore precedente.

Borgoricco li 15 settembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo

