

Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n.

148/2023

dott. G. G. Amenduni

Difesa e rappresentata dall' **Avv.**

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



| | |
|--|----|
| Quesito | 4 |
| Relazione del CTU | 5 |
| Documentazione prodotta: | 5 |
| Descrizione del Lotto | 5 |
| Contesto: | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Finiture: | 6 |
| Riscaldamento e produzione di acqua calda: | 6 |
| Stato d'uso: | 7 |
| Identificazione del bene | 7 |
| Dati catastali | 7 |
| Confini | 7 |
| Corrispondenza dei beni | 8 |
| Beni Pignorati | 8 |
| Regolarità e vincoli dei beni | 8 |
| Regolarità catastale | 8 |
| Vincoli di diritto pubblico | 8 |
| Stato di possesso e Proprietà | 8 |
| Stato di possesso | 8 |
| Proprietà | 8 |
| Regime Patrimoniale | 9 |
| Provenienza | 9 |
| Fonti | 9 |
| Provenienza | 9 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Iscrizioni | 10 |
| Trascrizioni | 11 |
| Conformità | 11 |



| | |
|--|----|
| Diffomità riscontrate | 12 |
| Stima | 12 |
| DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO | 12 |
| Superficie commerciale: | 12 |
| Valutazione dell'immobile | 12 |
| Calcolo del valore degli immobili pignorati | 13 |
| Calcolo del valore di usufrutto – nuda prooprietà | 13 |
| Calcolo del valore della quota intestata all'esecutata | 13 |
| Vincoli e oneri | 14 |
| Elenco allegati | 15 |



Data del Giuramento: 27.11.2023

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 08.05.2024

Data per la consegna: 08.04.2024

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici presso Codesto Tribunale al n. 59/2023, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento del 27.11.2023, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 27.11.2023 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

- 27.11.2023: giuramento;
- 27.11.2023: produzione estratto di mappa;
- 27.11.2023: produzione visure ed elaborato planimetrico;
- 28.11.2023: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 29.11.2023: arrivo atto di provenienza Notaio Campoprese;
- 30.11.2023: richiesta estratto atto di matrimonio al Comune di Montegrotto Terme;
- 01.12.2023: arrivo atto di provenienza Notaio Luca;
- 07.12.2023: produzione planimetrie catastali;
- 22.12.2023: arrivo atto di matrimonio;
- 08.01.2024: richiesta accesso agli atti;
- 01.02.2024: sopralluogo all'immobile;
- 13.02.2024: accesso agli atti e ritiro delle copie.



Documentazione prodotta:

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia dei titoli di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Ispezioni e note ipotecarie complete.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto:

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale, ubicato in via Tagliamento al civico n. 12 nella frazione di Mezzavia all'interno del Comune di Montegrotto Terme (PD).

L'immobile prende accesso da via Tagliamento, strada comunale a doppio senso di marcia che collega il complesso residenziale con via Mezzavia, strada comunale di primaria importanza che collega il centro di Montegrotto con la SS16 Adriatica, a sua volta arteria di collegamento tra Padova e Monselice.

Il fabbricato sorge su lotto di terreno esclusivo e recintato, a sua volta parte di piccola lottizzazione residenziale sviluppata in adiacenza Nord a Via Mezzavia, al limitare Est del territorio comunale di Montegrotto Terme.

La zona è caratterizzata da scarsa presenza di servizi, e da edifici prevalentemente residenziali, a confine e con zone ad uso agricolo.

Descrizione

Trattasi di un'abitazione al piano terra e seminterrato, a sua volta parte di edificio trifamiliare eretto per complessivi piani tre fuori terra (seminterrato e piano terra, piano rialzato e piano primo, secondo). L'edificio presenta si sviluppa altimetricamente su due livelli, idealmente così suddivisi a circa metà del fabbricato di talché la porzione Sud - Ovest risulta ribassata rispetto a quella Nord - Est di circa un metro.

Il fabbricato, come sopra accennato, si sviluppa su scoperto proprio e recintato, e ricompreso tra Tagliamento, via Isonzo e via Po.



L'edificio è dotato di scoperto proprio, sviluppato prevalentemente davanti ai fronti Sud – Est e Nord - Ovest del fabbricato, sui quali si aprono gli ingressi alle unità a cui si accede mediante cancelli pedonali e carrabili da via Tagliamento e da via Po.

L'edificio si sviluppa con morfologia regolare, assimilabile all'incirca a un rettangolo con andamento prevalente Nord Est - Sud Ovest; l'unità oggetto di stima è collocata ai piani terra e seminterrato e prende accesso dal lato Nord – Ovest del fabbricato attraverso lo scoperto di proprietà (sub. 11, bene comune non censibile dei subb. 1 e 4), così come il garage, collocato a circa un metro al di sotto della quota della strada e alla quale si accede mediante una rampa che conduce a un basculante metallico tinteggiato in una colorazione verde.

Esternamente il fabbricato è intonacato e pitturato in una colorazione beige e gli avvolgibili sono tinteggiati di bianco.

L'unità si sviluppa su due livelli sfalsati, con ingresso, soggiorno, un bagno e due camere al piano terra (altezza m. 2,77) mentre al piano seminterrato (di altezza ridotta e pari a m. 2,20) si riscontra la presenza di un ampio vano (attualmente adibito a cucina), un corridoio, una cantina e tre ripostigli dalle dimensioni ridotte; il garage, di forma quadrata, è internamente privo di ingombri e collocato alla stessa quota dei locali adibiti a cantina.

Finiture:

Pavimenti: in piastrelle di medio formato posate sopra la pavimentazione originaria in tutti gli ambienti ad eccezione della zona del garage (che mostra ancora la pavimentazione originaria composta da piastrelle di piccolo formato) e delle camere, che presentano pavimenti finiti con parquet.

Gli infissi, in legno, montano vetro a lastra singola e sono chiusi mediante avvolgibili in pvc tinteggiati in una colorazione bianca. Si segnala la presenza di un'infiltrazione posta in corrispondenza dell'angolo Sud – Est del fabbricato al piano interrato all'interno dei locali adibiti a garage e ripostiglio.

Le murature portanti esterne sono dimensionate a cm 30, le tramezzature interne a cm 13.

Riscaldamento e produzione di acqua calda:

Il riscaldamento (autonomo), come la produzione dell'acqua calda è garantito dalla presenza di apposita caldaia alimentata a gas e posta in vano tecnico che ospita anche una ulteriore caldaia di servizio per altra unità, con accesso diretto sia dall'esterno (in proprietà di terzi (sub.9) che direttamente dai vani al piano seminterrato dell'unità in oggetto. Tale vano tecnico, in proprietà di terzi è identificato con subalterno a parte non oggetto della presente perizia.



Stato d'uso:

L'unità appare in discreto stato di conservazione, gli impianti risultano datati.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

DATI CATASTALI

I beni risultano catastalmente così censiti:

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 251

- sub 1 graffato al
sub 8 | cat. A/2 | cl. 3 | cons. 6 vani | S.C. 143 m² | S.C. e.a.s 141 m² | R. € 821,17;
- sub 4 | cat. C/6 | cl. 2 | cons. 17 m² | S.C. 22 m² | R. € 38,63.

Si specifica che il subalterno 8 graffato al sub. 1 descrive una piccola porzione di scoperto ubicata sul lato Est del terreno di pertinenza del fabbricato in corrispondenza degli affacci delle camere.

I sub 1 graffato al sub 8 e il sub 4 identificano rispettivamente l'abitazione (sub 1 – con il piccolo scoperto sub 8) e garage, a loro volta porzione di edificio trifamiliare eretto su terreno così censito al N.C.T.

- Fg. 9 | part. 251 | Ente Urbano | are 06.70.

Entrambe le unità hanno accesso dallo scoperto identificato al Subalterno 11 medesimo foglio e mappale, B.C.N.C., quindi privo di intestazione, ma pertinenza esclusiva delle unità oggetto di stima come anche specificato negli atti di compravendita prodotti, e pertanto rientrante nell'oggetto del pignoramento, che risulta accatastata come segue:

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 251

- sub 11 | bene comune non censibile.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 251 sub. 1: confina a Nord – Ovest con il sub. 11, a Nord – Est con i subb. 10, 5, 6 e 7, ad Est con i subb. 7 e 8, a Sud – Est con i subb. 12 e 9 e a Sud – Ovest con i subb. 9 e 4;
- Part. 251 sub. 8: confina a Nord – Ovest con il sub. 1, a Nord – Est con il sub. 6, ad Est e a Sud con il sub. 7;
- Part. 251 sub. 4: confina a Nord – Ovest con il sub. 11, ad Est e a Sud con il sub. 1, ad Ovest con il sub. 9.

Al N.C.T.

- Part. 251: confina su tutti i lati con la particella 1295 facente parte dello stesso foglio.



BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 09.05.2023 rep. n. 2228 Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 08.06.2023 ai nn. 21153/14980 e gravante sui seguenti beni per 3/9 di piena proprietà e per 6/9 di nuda proprietà

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9

- Part. 251 | sub. 1 graffato al
sub. 8 | cat. A/2;
- Part. 251 | sub. 4 | cat. C/6.

A favore di:

a carico di:

Si segnala che, come sopra già esposto, sebbene non sia elencato in modo esplicito nel titolo di pignoramento, esso va inteso gravare per le medesime quote di proprietà anche sul sub 11, cortile di pertinenza esclusiva all'abitazione, B.C.N.C ai subalterni 1 e 4 e censito come segue:

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 251

- sub 11 | bene comune non censibile.

REGOLARITÀ E VINCOLI DEI BENI

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

STATO DI POSSESSO E PROPRIETÀ

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra _____, madre dell'esecutata, la quale gode di diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 6/9 della proprietà oggetto di stima.

PROPRIETÀ

I beni risultano in ditta alle Sig.re:



- _____ per la quota di 3/9 della piena proprietà e per quota di 6/9 della nuda proprietà;
- _____ per diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 6/9 della piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

La Sig.ra _____ (esecutata) risulta coniugata in regime di separazione dei beni con atto di matrimonio contratto nel Comune di Montegrotto Terme il giorno 16.07.1993. Si segnala inoltre che con atto in data 25.09.1997 rep 31479 a rogito notaio. Loris Dott. Camporese di Padova è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi che tuttavia non grava sugli immobili oggetto del pignoramento.

PROVENIENZA

FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 19.06.2023;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 28.11.2023.

PROVENIENZA

1. Al ventennio i beni in oggetto risultano in ditta ai Sig.ri _____ per quota di ½ di piena proprietà ciascuno, cui quali erano pervenuti per atto di compravendita in data 22.12.1972 a rogito Notaio Todeschini Dott. Gregorio di Padova rep. n. 54670 e trascritto a Padova il 10.01.1973 al n. 1203;
2. In seguito alla morte del Sig. _____, deceduto il _____ (dich. Succ. registrata all'ufficio di Padova il 26.11.2004 rep. nn. 1274/15) e trascritta il 10.07.2014 ai nn. 20825/15064 la quota del *de cuius* pari a ½ di piena proprietà passava in ditta ai seguenti soggetti per le seguenti quote:
 - Sig.ra _____ : 2/18 della piena proprietà
 - Sig.ra _____ : 2/18 della piena proprietà
 - Sig. _____ : 2/18 della piena proprietà
 - Sig.ra _____ : 3/18 della piena proprietàSi segnala che ad oggi non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;
3. Con atto di compravendita in data 06.12.2004 a rogito Notaio Camporese dott. Loris di Abano Terme (PD), rep. n. 59953/13398, trascritto a Padova il 27.12.2004 ai nn. 59037/33936 i beni in oggetto passavano in ditta alla Sig.ra _____ per _____



quota di 3/9 di piena proprietà e 6/9 di nuda proprietà. A seguito di tale atto quindi gli intestati risultavano i seguenti per le seguenti quote:

- Sig.ra _____ : 3/9 di piena proprietà e 6/9 di nuda proprietà;
- Sig.ra _____ : 6/9 di proprietà con diritto di usufrutto vitalizio.¹

Attuali intestatarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 23.09.2015 nn. 29004/5161 – a favore di _____ – a carico della
Sig.ra _____ e del Sig. _____ – ipoteca accesa in forza di
decreto ingiuntivo in data 05.02.2015 rep. n. 160/15 Tribunale di Ferrara per
capitale €36.081,76, _____ totale€ 45.000,00,
gravante espressamente sui seguenti beni per le seguenti quote di proprietà:
a. A carico della Sig.ra _____ per la quota di 3/9 di piena proprietà e 6/9 di
nuda proprietà (beni pignorati)

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 251

- Sub. 1 graffato al
sub. 8 | cat. A/2;
 - Sub. 4 | cat. C/6;
- b. A carico del Sig. _____ per la quota di ½ di nuda proprietà

Comune di Torreglia (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 888

- Sub. 2 | cat. A/7;
 - Sub 3 | cat. C/6;
- c. A carico del Sig. _____ per la quota di ½ di piena proprietà

Comune di Torreglia (PD), N.C.T. foglio 9

- part. 887 | are 11.73;
 - part. 890 | are 05.70;
 - part. 884 | are 00.12;
- d. A carico del Sig. _____ per la piena proprietà

Comune di Torreglia (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 885

- Sub. 5 | cat. A/7;
- Sub 6 | cat. C/6;

¹ Si segnala inoltre che con atto preliminare di compravendita in data 09.04.2014 a rogito Notaio Luca Dott. Gianpiero di Abano Terme (PD) rep. nn. 17580/10048, trascritto a Padova il 11.04.2014 ai nn. 11545/8530, la Sig.ra _____ prometteva di vendere ai fratelli _____ e _____ le proprie per proprie quote di piena e di nuda proprietà, con obbligo di stipula entro e non oltre il giorno 01.04.2017.



Comune di Torreglia (PD), N.C.T. foglio 9.

- part. 876 | are 00.62;
- part. 882 | are 00.71;

Trascrizioni

- 08.06.2023 nn. 21153/14980 – a favore di _____ – contro la Sig.ra _____ –
Verbale di pignoramento immobili in data 09.05.2023 Tribunale di Padova rep. n.
2228/23, gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Montegrotto Terme (PD), N.C.E.U. foglio 9, part. 251

- Sub. 1 graffato al
sub. 8;
- Sub. 4;

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato in data 13.02.2024 l'edificio risulta edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- 25.05.1975 Licenza Edilizia n. 32/75 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) ai sig.ri _____ e _____ per la "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale";
- 26.01.1976 Licenza edilizia in Variante n. 6/76 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) ai sig.ri _____ e _____ in Variante alla C.E. n. 32/75 per "variante al tetto del fabbricato urbano";
- 25.05.1995 Concessione edilizia in sanatoria n. 1403 prot. n. 86/16318 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) al sig. _____ per "ampliamento, modifiche interne, variazioni forometriche alla copertura";
- 11.12.1995 Concessione edilizia n. 415/95 prot. n. 95/7578 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) ai sig.ri _____ e _____ per "ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato urbano di civile abitazione per la realizzazione di una nuova unità immobiliare";
- 06.02.1997 Concessione edilizia in Variante n. 369/96 prot. n. 96/12223 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) ai sig.ri _____ e _____ per "variante in corso d'opera alla C.E. 415/95 del 11.12.95 attinente ad opere interne e modifiche estetiche con aumento delle superfici dei terrazzi";
- 20.05.1997 Certificato di abitabilità n. 7657 prot. n. 10 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) al sig. _____ ;



08.01.1998 Concessione edilizia n. 97/356 prot. n. 1997/13848 rilasciata dal Comune di Montegrotto Terme (PD) ai sig.ri e per "modifiche prospettiche ed opere interne in un fabbricato residenziale".

Difformità riscontrate

Si riscontrano lievi difformità interne sanabili tramite apposita pratica edilizia con un costo quantificato in € 5.000,00 comprensivi delle spese del tecnico incaricato. Si segnala inoltre, come sopra accennato, che attualmente la cucina è ubicata in uno dei vani al piano seminterrato che, presentando una altezza pari a m 2,20, non presenta l'altezza minima necessaria a tale scopo (m. 2,70) e deve essere invece considerato vano accessorio.

STIMA

METODO UTILIZZATO:

Diretto comparativo, **con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.**

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

| | | |
|---|---|-------------|
| Valutazione media per mq: | € | 1.200,00/mq |
| Riduzione per assenza di garanzia da vizi ² : 15%= | € | 180,00/mq |
| Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10%= | € | 120,00/mq |
| Riduzione per stato di possesso ³ : 0%: | € | 0,00/mq |

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 1.200,00 – €/mq 180,00 – €/mq 120,00 = €/mq 900,00

Superficie commerciale:

| destinazione | Mq: | percentuale | Mq commerciali |
|--|---------------|--------------------|-----------------------|
| Abitazione – vani abitabili | 72,74 | 100 % | 72,74 |
| Abitazione – vani accessori piano seminterrato | 90,59 | 60 % | 54,35 |
| TOTALE METRI QUADRATI | 163,33 | | 127,09 |

Valutazione dell'immobile

mq 127,09 x € 900,00/mq = € 114.381,00

a tale importo va aggiunto il valore del garage, qui stimato a corpo in € 3.000,00; e detratti i costi degli abusi riscontrati, da cui:

² Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

³ Pari a 0% in quanto ricompreso nel calcolo della nuda proprietà.



114.381,00 + € 3.000,00 – € 5.000,00 = € 112.381,00

valutazione a corpo: € 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la quota di 3/9 di piena proprietà e di 6/9 di nuda proprietà. Ne consegue che per determinare il valore complessivo delle quote intestate occorre procedere alla determinazione del valore della nuda proprietà dell'immobile, valutata come differenza tra valore della piena proprietà e valore dell'usufrutto.

A sua volta il calcolo dell'usufrutto discende per semplice operazione algebrica, dall'applicazione del seguente algoritmo:

$$V_U = V_{pp} \times T_i \times P$$

Dove:

V_U = Valore dell'usufrutto – ovvero valore cercato

V_{pp} = valore della piena proprietà stimata sopra corpo in complessivi € 110.000,00

T_i = Tasso legale fissato per l'anno in corso pari al 2,5%

P = Parametro legato all'età dell'usufruttuaria (Sig.ra
(quindi oggi di età pari a 81 anni), fissato dal ministero delle finanze in base al tasso legale per fascia di età. In questo caso pari a 10

Calcolo del valore di usufrutto – nuda proprietà

Sulla base di quanto sopra esposto, il calcolo dell'usufrutto deriva per semplice operazione algebrica dall'algoritmo sopra riportato:

$$V_U = V_{pp} \times T_i \times P$$

$$V_U = € 110.000,00 \times 2,5\% \times 10 = € 27.500,00$$

Ne consegue che il valore della nuda proprietà dell'immobile sarà pari a

$$€ 110.000,00 - € 27.500,00 = € 82.500,00$$

Calcolo del valore della quota intestata all'esecutata

Le quote intestate all'esecutata sono pari a 3/9 della piena proprietà e a 6/9 della nuda proprietà quindi:

quota di piena proprietà:

$$3/9 \times € 110.000,00 = € 36.666,67$$

quota di nuda proprietà:

$$6/9 \times € 82.500,00 = € 55.000,00$$



ne consegue che il valore degli immobili pignorati intestati all'esecutata e oggetto della presente esecuzione sarà pari a

€ 36.666,67 + € 55.000,00 = 91.666,67

Arrotondati a corpo in complessivi € 90.000,00

€ 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sull'unità in oggetto.

Padova, 16 Febbraio 2024

Il CTU
Arch. Carlo Marchesini



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A.: Giuramento;

ALLEGATO B.: 25.05.1975 Licenza Edilizia n. 32/75;

ALLEGATO C.: 26.01.1976 Licenza edilizia in Variante n. 6/76;

ALLEGATO D.: 25.05.1995 CE in Sanatoria n. 1403/95;

ALLEGATO E.: 11.12.1995 CE n. 415/95;

ALLEGATO F.: 06.02.1997 CE in Variante n. 369/96;

ALLEGATO G.: 20.05.1997 Abitabilità n. 7657;

ALLEGATO H.: 08.01.1998 CE n. 97/356;

ALLEGATO I.: Disegni – planimetrie – CE n. 97/356;

ALLEGATO J.: Titoli di provenienza;

ALLEGATO K.: Estratto dell'atto di matrimonio;

ALLEGATO L.: Allegato fotografico;

ALLEGATO M.: Estratto di mappa;

ALLEGATO N.: Planimetrie catastali;

ALLEGATO O.: Visure catastali;

ALLEGATO P.: Ispezioni e visure ipotecarie.

