

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 369/2022 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

Contro

G.E. dott.ssa PAOLA ROSSI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili  
oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Maggio 2023

  




Creditore procedente: BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA  
E PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA (C.F.:00311340285) domiciliato in  
Padova presso lo studio dell'avvocato

Debitori:

### **Premessa**

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

## **1. Esame dei documenti agli atti**

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*  
depositato presso il Tribunale in data 21-11-2022
- *istanza di vendita*  
depositata presso il Tribunale in data 12-12-2022
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*  
depositato presso il Tribunale in data 31-01-2023

## **2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali**

Con lettera di convocazione del 12-02-2023 il sottoscritto CTU è stato invitato a procedere con le operazioni peritali da parte del delegato del Custode Giudiziale nominato dott.ssa Maria Eugenia Baccaglini. Il sopralluogo si è regolarmente svolto in data 15 marzo 2023. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

## **3. Descrizione dei beni immobili pignorati**

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 15-03-2023

### **Lotto 1 – Edificio in via Rosara n. 22**

L'immobile è costituito da un edificio a due piani fuori terra sito in via Rosara n. 22 in località Rosara nel comune di Codevigo, costruito presumibilmente nella seconda metà degli anni '70 del '900. Lo stabile presenta al piano terra (H= m 3,00) due locali a destinazione commerciale (rispettivamente circa m<sup>2</sup> 41 e 9) oltre a due vani accessori adibiti a wc e centrale termica. Al piano primo (H= m 2,90÷3,00), cui si accede da una scala interna, un appartamento che comprende i seguenti locali: cucina (circa m<sup>2</sup> 14), n. 2 camere (rispettivamente circa m<sup>2</sup> 12 e 14), disimpegno (circa m<sup>2</sup> 6), bagno (circa m<sup>2</sup> 7), veranda (circa m<sup>2</sup> 3). Un poggiolo, sul lato nord, completa la dotazione. L'immobile è risultato disabitato e pur tuttavia poco accessibile a



causa di numerosi oggetti ammassati al suo interno. L'immobile è, da punto di vista del suo stato manutentivo, in condizioni mediocri. Al momento del sopralluogo è risultato essere nella disponibilità degli esecutati.

#### Finiture

Al piano primo pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il bagno è dotato di vasca. La struttura delle finestre è in legno con vetro semplice e doppia finestra in alluminio anodizzato. Le tapparelle sono di tipo a persiana in plastica. Porte in legno. Le pareti dei locali sono tinteggiate al civile. Al piano terra, nei limiti di quanto è stato possibile vedere, mattonelle in cemento, infissi in alluminio anodizzato ed due saracinesca metalliche.

#### Impianti

L'immobile, al piano primo, è dotato di impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento (le utenze non sono attive). Non è presente la caldaia. In ogni ambiente dell'appartamento al piano primo sono presenti termosifoni; per quanto concerne il piano terra non è stato possibile individuare la presenza di termosifoni e/o impianti in quanto nei locali sono ammassati alla rinfusa oggetti di vario genere che ne hanno impedito l'agevole accessibilità. Non è disponibile un Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, si ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere, secondo gli attuali criteri normativi, una classe G.

#### Confini del mappale

a Nord con via Rosara  
a Sud con mappale 263  
a Est con mappale 263  
a Ovest con mappale 506

#### **Lotto 2 – Terreno accessibile da via Cavaizza n. 22**

Il terreno risulta accessibile, dalla pubblica via, attraverso l'adiacente mappale 596 che risulta proprietà di (una delle esecutate) ma che non è oggetto della presente procedura. Pertanto, il lotto 2 costituito dalla sola particella di cui al Foglio 2 – mappale 75, verrà di fatto a trovarsi intercluso, una volta venduto, ad esso potendo accedere solo attraverso il mappale 596.

#### Confini del mappale

a Nord con mappale 62  
a Sud con mappali 596  
a Est con mappale 540  
a Ovest con mappale 74 e 375



### 3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenda delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
CODEVIGO	---	2	262	1	C/1	2	14	176,42
CODEVIGO	---	2	262	2	C/1	2	14	176,42
CODEVIGO	---	2	262	3	C/1	2	14	176,42
CODEVIGO	---	2	262	4	A/4	2	4	190,06

Via Rosara n° 22 Piani T-1

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 2 Particella 262 Ente Urbano.

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m <sup>2</sup> )	R.D. (€)	R.A. (€)
CODEVIGO	2	75	---	3100	26,10	16,81

### 3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, sono corrispondenti con le risultanze catastali ma NON con lo stato di fatto come sopra descritto per quanto attiene al mappale 262 (edificio di via Rosara). Infatti, non risulta esservi corrispondenza tra lo stato di fatto e la sagoma dell'edificio riportata nell'estratto di mappa, così come non v'è corrispondenza tra lo stato di fatto e le piante catastali. Risultano invece esservi corrispondenza con le risultanze catastali e con lo stato di fatto per quanto attiene al mappale 75 (terreno).

### 3.3 Regolarità del censimento catastale degli immobili

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
CODEVIGO	---	2	262	1	C/1	2	14	176,42



CODEVIGO	---	2	262	2	C/1	2	14	176,42
CODEVIGO	---	2	262	3	C/1	2	14	176,42
CODEVIGO	---	2	262	4	A/4	2	4	190,06
Via Rosara n° 22 Piani T-1								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 2 Particella 262 Ente Urbano.

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m <sup>2</sup> )	R.D. (€)	R.A. (€)
CODEVIGO	2	75	---	3100	26,10	16,81

Si ribadisce la NON corrispondenza tra quanto accatastato e lo stato di fatto relativamente all'edificio di cui al mappale 262; stimo una spesa, comprensiva di tributi e spese tecniche, di euro mille per l'inserimento catastale corretto ed aggiornato dell'immobile.

#### 3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

**L'immobile di cui al Foglio 2 particella 75 N.C.T.** oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di donazione notaio Carlo Doardo in data 11-05-2017 nn. 26585/9546 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 31-05-2017 nn. 20370/12958 è di proprietà della sig.ra per l'intero.

**L'immobile di cui al Foglio 2 particella 262 subb. 1,2,3 e 4 N.C.E.U.** oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di scrittura privata di compravendita notaio Cattaneo in data 28-06-1984 n. 19928 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 03-07-1984 nn. 15553/11001 è di proprietà dei sig.ri per la quota rispettiva di 1/2 ciascuno.

#### 3.5 Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

#### 3.6 Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata

L'accesso agli atti presso il comune (prot. 1884 del 16-02-2023) ha permesso di verificare, sulla base dei documenti trasmessi dal comune con email del 20-03-2023, che per l'immobile oggetto di esecuzione sono presenti:

- DIA prot. 9156 del 11-10-2004 – per opere di manutenzione straordinaria.

Tra gli allegati alla DIA c'è un elaborato grafico che rappresenta l'edificio nello stato di fatto cui è risultato essere nel corso del sopralluogo.

Come emerge da una scheda relativa ad un censimento sugli edifici comunali (scheda A – progressivo 1028) fornita dal Comune, risulta che l'immobile è presumibilmente stato costruito tra il 1962 ed il 1971 ed il suo volume è coerente con lo stato di fatto.



L'accatastamento è stato presentato in data 20-04-1967. Per tutto quanto sopra riportato parrebbe quindi che l'immobile sia effettivamente stato costruito prima del 1 settembre 1967 e pertanto la sua esistenza legittimata pur in assenza di un titolo abilitativo. Tuttavia si ribadisce e si fa osservare che non v'è corrispondenza tra le piante catastali allora presentate e lo stato di fatto come oggi risultante.

#### 4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

##### Lotto 1 – Edificio via Rosara

superfici:

- piano primo	$m^2 72 \times 1,00 = 72$
- veranda	$m^2 3,40 \times 0,50 = 1,70$
- poggiolo	$m^2 8 \times 0,25 = 2$
- piano terra	$m^2 68 \times 1,00 = 68$
TOTALE	$m^2 \underline{\hspace{1cm}} 143,70$

Considerata la presunta età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,5 e 0,7 Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m<sup>2</sup> 1.500,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 143,70 \times 0,50 \times 0,7 = 50,30$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m <sup>2</sup> 1.500,00
- valore dell'immobile	Euro 75.450,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 11.317,50</u>
<b>Valore commerciale stimato arrotondato</b>	<b>Euro 64.132,50</b>
	<b>Euro 64.000,00</b>

##### Lotto 2 – Terreno via Cavaizza

Si tratta di terreno in zona agricola E3 ( cfr. allegato CDU).

Esso ha una superficie di m<sup>2</sup> 3.100 con valore unitario (cfr. valore agricolo medio più recente disponibile per la provincia di Padova - anno 2021) di Euro/m<sup>2</sup> 5,00;

- valore (3.100 x 5,0)	Euro 15.500,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 2.325,00</u>
	Euro 13.175,00
<b>Valore commerciale stimato arrotondato</b>	<b>Euro 13.000,00</b>

#### 5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento v'è un terreno (Foglio 2 – Mappale 75) per i cui dettagli



urbanistici di rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

## **6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati**

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 31-01-2023 (agli atti) a tutto il 07-12-2022 risulta che:

- **l'immobile di cui al Foglio 2 particella 75 N.C.T.** oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di donazione notaio Carlo Doardo in data 11-05-2017 nn. 26585/9546 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 31-05-2017 nn. 20370/12958 è di proprietà della sig.ra per l'intero.
- **l'immobile di cui al Foglio 2 particella 262 subb. 1,2,3 e 4 N.C.E.U.** oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di scrittura privata di compravendita notaio Cattaneo in data 28-06-1984 n. 19928 di Rep. registrato e trascritto a Padova il 03-07-1984 nn. 15553/11001 è di proprietà dei sig.ri per la quota rispettiva di 1/2 ciascuno.

Inoltre: **RR II Padova -**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

<b>R.P.</b>	<b>38</b>
<b>R.G.</b>	<b>128</b>
<u>Atto</u>	ipoteca volontaria
<u>Data</u>	04-01-2005
<u>A favore</u>	Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco
<u>Contro</u>	su unità negoziale Fg. 2 – mapp. 262
<b>R.P.</b>	<b>1306</b>
<b>R.G.</b>	<b>7198</b>
<u>Atto</u>	ipoteca conc.amministrativa/riscossione
<u>Data</u>	08-03-2016
<u>A favore</u>	cancellata con annotazione n. 3557 del 15-05-2017
<u>Contro</u>	----
<b>R.P.</b>	<b>33977</b>
<b>R.G.</b>	<b>50363</b>



Atto pignoramento  
Data 07-12-2022  
A favore Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco  
Contro su unità negoziali oggetto  
di esecuzione

Dal 07-12-2022 al 02-05-2023 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

### **7. Verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente**

risultano essere in regime di comunione legale;  
risulta essere di stato civile libero.  
Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati. In particolare si evidenzia che, da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate (richiesta prot. n. 47345 del 09-03-2023) è emerso che *“non risultano ad oggi contratti di locazione ovvero altri titoli di occupazione in essere, stipulati in qualità di danti causa, dai sigg.ri* ” relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.

#### Allegati:

- Visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Tabella con Valori Agricoli Medi
- CDU
- Fotografie

Il CTU  
Dott. ing. Marco Reffo

