

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 30/2024 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

Ottobre 2024



Creditore procedente:

Debitore:

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*
depositata presso il Tribunale in data 24-01-2024
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 09-02-2024
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 02-04-2024

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato dott.ssa Stefania PEDROTTA, a dare inizio alle operazioni peritali con email del 27-08-2024. Il sopralluogo si è regolarmente svolto. 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 25-09-2024

Si tratta di un appartamento al civico 35 di via Gozzi nel comune di Pontelongo. L'appartamento si trova al primo secondo (interno 8) di un immobile condominiale denominato "San Nicola" di n. 8 unità residenziali la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '90 del '900.

L'alloggio comprende i seguenti locali (qui identificati secondo toponomastica catastale) (H = m 2,70): soggiorno-pranzo (circa m² 22), cucina (circa m² 10), n. 2 camere (rispettivamente circa m² 15 e 10), ripostiglio (circa m² 1,5), n. 2 bagni (uno cieco con doccia ed uno con vasca rispettivamente circa m² 5 e 3,5). Completano la dotazione n. 2 poggiali ed un garage al piano terra.

L'appartamento è nella piena disponibilità dell'esecutato. Le condizioni di manutenzione sono discrete, abbisogna di manutenzione. Si osserva: porta del bagno rotta.

Finiture

Tutte le pareti sono tinteggiate al civile (ancorché bisognose di rinfrescata). Pavimenti in

ceramica nei locali giorno e legno parquet nelle camere; nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica. Serramenti in legno con vetro camera; persiane in plastica. Porte interne in legno.

Impianti

La dotazione comprende: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento (in tutti i locali sono presenti termosifoni). Una caldaia a pellet è installata nel locale soggiorno. Non risulta attiva una utenza gas. Non è disponibile un attestato di prestazione energetica.

Confini del mappale

a Nord con mappale 823
a Sud con mappali 919, 909
a Est con mappale 781
a Ovest con mappale 944

Confini sub. 10

subb. 7, 9, 2

Confini sub 12

subb. 11, 13, 1

3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell' Agenzia 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 ²)	Rendita (€)
Pontelongo	---	2	943	10	A/2	1	5,5	440,28
Pontelongo	---	2	943	12	C/6	1	23	38,01
Via Gozzi - Piani T- 2								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 2 Particella 943 Ente Urbano.

N.B.: le particelle 943 subb. 1 (cortile) e 2 (portico, vano scala) sono BCNC condominiali; le particelle 899, 900, 897, 909, 943 del Foglio 2 NCT sono, di fatto, "relitti stradali" risultanti dalla lottizzazione come ben evidente dall'estratto di mappa catastale.

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, risultano corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come risultante dal sopralluogo.

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 ²)	Rendita (€)
Pontelongo	---	2	943	10	A/2	1	5,5	440,28
Pontelongo	---	2	943	12	C/6	1	23	38,01

Via Gozzi - Piani T- 2

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 2 Particella 943 Ente Urbano.

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di atto notaio in data 03-11-2005 Rep. 14754/5988 e trascritto il 10-11-2005 ai n.ri 53944/28833, sono:
- immobili NCEU a Foglio 2 Particella 943 Sub. 10, NCEU a Foglio Particella 943 Sub. 12 di proprietà del _____ per la quota di 1/1 ;
- immobili NCEU a Foglio 2 Particella 943 Sub. 1, NCEU a Foglio 2 Particella 943 Sub. 2, NCT a Foglio 2 Particella 899, NCT a Foglio 2 Particella 900, NCT a Foglio 2 Particella 897, NCT a Foglio 2 Particella 909, NCT a Foglio 2 Particella 943 di proprietà del _____ per diritti di comproprietà .

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

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico impicanti 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 in data 25-09-2024 prot. 6868 ha permesso di verificare che l'immobile è stato oggetto di:

- > Concessione edilizia n. 1682 prot. 4544/94 del 29-09-1994
- > Certificato di abitabilità n. 1682-a del 28-01-1997

Alla luce di di quando verificato in sede di sopralluogo l'immobile realizzato sembrerebbe

ASTE
GIUDIZIARIE®

risultare conforme a quanto licenziato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

superfici:

- appartamento	$m^2 90 \times 1,00 = 90$
- poggioli	$m^2 17 \times 0,25 = 4,25$
- garage	$m^2 23 \times 0,80 = 18,40$
TOTALE	$m^2 = 112,65$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,75 e 0,85, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.500,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 112,65 \times 0,75 \times 0,85 = 71,81$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.500,00
- valore dell'immobile	Euro 107.715,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 16.157,25</u>
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 91.557,75
	Euro 92.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Di fatto il bene oggetto di pignoramento è costituito da un lotto di terreno edificabile con le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente.

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 02-04-2024 (agli atti) a tutto il 04-03-2024 risulta che:
gli immobili NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 10**, NCEU a **Foglio Particella 943 Sub. 12** sono di proprietà del _____ per la quota di 1/1 e sono lui pervenuti con atto notaio _____ in data 03-11-2005 Rep. 14754/5988 e trascritto il 10-11-2005 ai n.ri 53944/28833;
gli immobili NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 1**, NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 2**, NCT a **Foglio 2 Particella 899**, NCT a **Foglio 2 Particella 900**, NCT a **Foglio 2 Particella 897**, NCT a **Foglio 2 Particella 909**, NCT a **Foglio 2 Particella 943** sono di proprietà del _____ per diritti di comproprietà e sono lui pervenuti con atto notaio _____ in data 03-11-2005 Rep. 14754/5988 e trascritto il 10-11-2005 ai n.ri 53944/28833.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre: **RR II Padova -**
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 14755
R.G. 5989
Atto ipoteca volontaria
Data 03-11-2005

A favore

Contro per diritti di piena proprietà su riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 10**, riportato in NCEU a **Foglio Particella 943 Sub. 12** comune di Pontelongo (PD); per diritti di comproprietà su riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 1**, riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 2**, in NCT a **Foglio 2 Particella 899**, in NCT a **Foglio 2 Particella 900**, in NCT a **Foglio 2 Particella 897**, in NCT a **Foglio 2 Particella 909**, in NCT a **Foglio 2 Particella 943** siti nel comune di Pontelongo (PD).

R.P. 5436
R.G. 7756
Atto pignoramento
Data 04-03-2024

A favore

Contro per diritti di piena proprietà su riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 10**, riportato in NCEU a **Foglio Particella 943 Sub. 12** comune di Pontelongo (PD); per diritti di comproprietà su riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 1**, riportato in NCEU a **Foglio 2 Particella 943 Sub. 2**, in NCT a **Foglio 2 Particella 899**, in NCT a **Foglio 2 Particella 900**, in NCT a **Foglio 2 Particella 897**, in NCT a **Foglio 2 Particella 909**, in NCT a **Foglio 2 Particella 943** siti nel comune di Pontelongo (PD).

Successivamente al 04-03-2024 e fino al 18-10-2024 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

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.

Stato civile dell'esecutato: coniugato in regime di separazione dei beni.

Amministratore condominiale non nominato.

Allegati alla presente:

- Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa, dimostrazione subalterni, elaborato planimetrico
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo