

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 402/2011 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa C. ZAMBOTTO

promossa da

[REDACTED]

mandataria di

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED] e

[REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED].

Il sottoscritto dott.ing. Paolo Dazzi, richiesto dal Custode giudiziario su mandato del dott. G. G. Amenduni di procedere all'aggiornamento della perizia su riferita alla luce della Sentenza 19/6/2018 n.1325/2018 del Tribunale di Padova-Sezione Prima Civile (della quale si riportano qui i punti rilevanti delle disposizioni richiamate nella definitiva pronuncia) qui in appresso espone il risultato delle valutazioni a tal uopo effettuate.

"Il Tribunale dispone:

1-lo scioglimento della comunione ereditaria

mediante assegnazione a [REDACTED] del lotto

A costituito da:

Comune di San Giorgio delle Pertiche

-Catasto Terreni-Lotto urbano fg.14 mapp.215 e
mapp.412

-Catasto Fabbricati-fabbricato residenziale fg.14
mapp.215/1

2-condanna [REDACTED] alla demolizione del
gazebo.

3-dichiara che le ipoteche iscritte sugli immobili
oggetto di divisione producono effetti rispetto ai
beni compresi nel lotto A assegnato alla
convenuta."

IDENTIFICATIVI DEI BENI

a)compresi nell'atto di pignoramento immobiliare
trascritto il 18.07.2011 ai n.ri 27899/17487 e così
ridotti con la sentenza :

Comune di **SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)**

(quota 1/1 di proprietà)

- Catasto terreni -Lotto urbano

- Fg. 14, mapp.215

mapp.412

- Catasto fabbricati-fabbricato residenziale

- Fg. 14, mapp.215 sub.1

b)Riportati attualmente negli atti catastali:

Comune di **SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)**

- Catasto Urbano,

- Fg. 14, n.215 sub.1, via Fasolati

p. T-1°, ctg.A/3, cl.1, vani 7,

r.c.€ 433,82;

- Catasto terreni

- Fg. 14 m.n. 412 inc.ster. di 3¹ are 0,05

- Fg. 14 m.n. 215 Ente Urbano di are 5,91

Gli elementi descrittivi dei beni ricavati dalla sentenza rispecchiano fedelmente le risultanze catastali

2-INDAGINE STORICA VENTENNALE

I diritti sui beni immobili oggetto di analisi sono pervenuti in titolarità degli attuali intestatari, da [REDACTED] proprietario ante ventennio, per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03.06.2004 rep.60.870 notaio G. Rollo.

Il diritto di usufrutto con tale atto riservato al cedente si è di fatto riunito alla proprietà per morte del [REDACTED] avvenuta in San Giorgio delle Pertiche in data 05.07.2006.

Per il trascorso ventennio alla Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare-ora praticamente a carico della sola esecutata [REDACTED] risultano trascritte le seguenti

formalità pregiudizievoli interessanti gli immobili
in trattazione:

a) iscrizione contro n.ri 28548/7046 del 18.06.2004

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]

[REDACTED] fino alla somma di euro

250.000,00 in forza di concessione a garanzia di

mutuo fondiario del 03.06.2004 a rogito notaio

G.Rollo repertorio 60.871;

b) iscrizione contro n.ri 52205/14146 del 02.11.2005

Ipoteca legale a favore della [REDACTED]

[REDACTED] fino alla somma di euro 39.373,06,

in forza di atto amministrativo della suddetta

[REDACTED] del 06.10.2005

rep.n. 24056/68;

c) iscrizione contro n.ri 14953/3780 del 22.03.2007

Ipoteca legale a favore della [REDACTED]

fino alla somma di euro 212.165,98, in forza di

atto amministrativo della suddetta [REDACTED]

[REDACTED] del 16.03.2007 rep.n. 121869/77;

d) iscrizione contro n.ri 3380/540 del 29.01.2009

Ipoteca legale a favore della [REDACTED]

[REDACTED] fino alla somma di euro 75.771,06, in

forza di atto amministrativo della suddetta

[REDACTED] del 26.01.2009 rep.n.

101817/77;

e) trascrizione n.ri 18754/10471 del 06.05.2008,

contro: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Domanda Giudiziale di "Dichiarazione di nullità
di atti" in forza di provvedimento del Tribunale
di Padova del 27.02.2008, rep.2717/2008, a favore
[REDACTED]

f) trascrizione n.ri 18755/10472 del 06.05.2008,

contro: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Domanda Giudiziale di "Risoluzione del contratto"
in forza di provvedimento del Tribunale di Padova
del 27.02.2008, rep.2717/2008, a favore
[REDACTED]

g) trascrizione n.ri 18756/10473 del 06.05.2008,

contro: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Domanda Giudiziale di "Accertamento simulazione
atti" in forza di provvedimento del Tribunale di
Padova del 27.02.2008, rep.2717/2008, a favore
[REDACTED]

h) trascrizione contro n.ri 17959/10687 del

10.05.2010;

Ordinanza di sequestro conservativo penale in
forza dell'atto giudiziario del Tribunale di
Padova del 20.04.2010, rep.8610/2008, a favore

[REDACTED]

i) trascrizione contro n.ri 27899/17487 del
18.07.2011:

Verbale di pignoramento immobili. Atto
giudiziario dell' Ufficiale Giudiziario di Padova
del 13.05.2011, rep.809/2011.

Nessun'altra formalità risulta essere iscritta o
trascritta alla Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare, a tutto il 24.04.2012.

Non sono emersi vincoli di diritto pubblico
implicanti cause di prelazione opponibili alla
procedura esecutiva; né vincoli ed oneri di
qualsiasi natura gravanti sui beni pignorati e che
potrebbero rimanere a carico dell'acquirente.

3-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di complesso edilizio, catastalmente
distinto con mappali 215 e 412, sito al civico n.22
della via Fasolati di San Giorgio delle Pertiche,
costituito da fabbricato unifamiliare eretto su due
piani più seminterrato e destinato ad abitazione.

Il complesso, preesistente d'impianto anteriormente

al 1° settembre 1967, è stato oggetto della concessione edilizia in sanatoria n.1138 del 14.07.2003 n.2225 prot. Per modifiche ed ampliamento abitazione e ampliamento annessi rustici, concessione richiesta allo scopo di sanare una situazione urbanisticamente alquanto ingarbugliata creatasi nel tempo dopo che una precedente concessione, la n.108/83 del 02.08.1984 (integrata da variante presentata il 13 marzo 1993), a seguito del parere negativo datato 7 ottobre 1993 dell'Ufficio Beni Culturali della Provincia di Padova, è stata archiviata senza alcun provvedimento autorizzativo

L'immobile in trattazione va quindi, ora per allora, considerato opera regolarmente licenziata, ancorché ancora mancante della dichiarazione di agibilità.

La rappresentazione grafica degli elaborati progettuali, mentre concordano con le risultanze planimetriche catastali, offrono discordanze rispetto allo stato di fatto, laddove emergono:

-demolizione di piccolo divisorio all'interno dell'abitazione e presenza abusiva di bussola in ferro-vetro non stabilmente infissa, da rimuovere;

L'immobile in esame confina a nord con strada

pubblica, a est con mappali 37 e 409, a sud- ovest
col mappale 906.

Il fabbricato residenziale, che alla vista si offre
nell'insieme decoroso e presenta all'interno
finiture generalizzate più che buone, comprende:

a piano terra ampio locale soggiorno-cucina
anticipato da bussola di accesso; a piano
seminterrato zona attrezzata a taverna con annesso
ripostiglio; al piano ammezzato-primo, contornato
da ampi poggiali, tre camere da letto, servizio
bagno e servizio doccia.

Lo stato di manutenzione ed il grado di finitura
dell'alloggio sono risultati come detto ottimi;
sono stati riscontrati pavimenti in ceramica di
egregia fattura in zona giorno e parquetti a
correre verniciati in zona notte (ceramica nei
servizi); pareti zona giorno finite a marmorino e
con piastrelle di ceramica nei servizi; scala
interna rivestita con elementi di ceramica e
parapetto in legno; serramenti interni in legno
massiccio, al naturale o laccati; finestre in
legno naturale con vetrocamera e scuretti in legno;
impianto di riscaldamento con caldaia esterna
alimentata a GPL; impianti elettrico ed idrico
adeguati.

L'edificio in esame risulta compreso in Classe Energetica G-IPE 480,1 kWh/m²anno.

Della razionale struttura lignea eretta in aderenza ad annessi rustici di proprietà di terzi ne è prevista dalla sentenza su citata l'obbligatoria demolizione.

L'immobile nel suo complesso è in atto occupato dall'intestataria con la sua famiglia.

4-VALUTAZIONI

Lo stato degli immobili in questione, la loro collocazione territoriale, i riferimenti OMI dell'Agenzia del Territorio confrontati con il mercato immobiliare in zona, così come ogni altro elemento influente, indirizzano il sottoscritto a ricercarne il più probabile prezzo di mercato con valutazione analitico-comparativa.

1-elementi oggettivi:

-Fabbricato residenziale

Piano seminterrato:

a. cantina-taverna mq 35

Piano terra:

a. alloggio mq 46

b. bussola

(da rimuovere) mq 4

Piano primo:

a. alloggio mq 82

b. terrazze mq 28

2-conteggio di stima:

-Fabbricato residenziale

Piano seminterrato:

a.cantina-taverna

mq 35 a €/mq 1.050 = € 36.750,00

Piano terra:

a.alloggio mq 46 a €/mq 1.450 = € 66.700,00

b.bussola (da rimuovere)

Piano primo:

a.alloggio mq 82 a €/mq 1.450 = € 118.900,00

b.terrazze mq 28 a €/mq 250 = € 7.000,00

Sommano in c.t. € 230.000,00

da considerare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in trattazione, visto nello stato in cui si trova e considerato libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole di conduzione.

5-CONCLUSIONI

Tutto quanto esposto è l'esito delle operazioni effettuate a svolgimento del nuovo incarico ricevuto.

Per quanto a documentazione e rappresentazioni fotografiche si fa riferimento agli allegati della precedente relazione peritale del 26.04.2012.

Il C.T.U.

(Ing. Paolo Dazzi)

Padova, 20.11.2018