

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G. n° 139/2024

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**Prossima udienza: **29 gennaio 2025 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° 83, è stato nominato CTU nel procedimento su citato con ordinanza del 20/08/2024 e giuramento telematico depositato a fascicolo in pari data.

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 Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, in data 19/06/2024 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati mediante atto di compravendita del Notaio Alessandro Nazari, coadiutore del dott. Carlo Martucci, Notaio in Padova, sottoscritto in data 29/03/2011 rep. n. 86874 racc. n. 16668, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Padova in data 04/04/2011 ai nn. 12841/8108 che si allega.

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.

Il pignoramento riguarda n. 2 unità immobiliari, una a destinazione residenziale/abitazione mentre la seconda a destinazione tettoia con area scoperte comune alle due unità immobiliari.

È stato eseguito un primo sopralluogo in data 13/09/2024, alla presenza del Custode, e, in tale occasione, non si è potuto accedere all'interno dell'abitazione e della tettoia in quanto gli esecutati non erano presenti.

In data 28/10/2024 è stato eseguito un secondo accesso con la presenza del Custode, della forza pubblica e del fabbro, come da autorizzazione del G.E. e in tale occasione si è potuto accedere all'abitazione e alla tettoia svolgendo dei rilievi metrici e una documentazione fotografica delle unità immobiliari pignorate.

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Padova in Via Rosolino Pilo, civ. 9.

Le unità immobiliari hanno un accesso carraio direttamente comunicante con la pubblica Via Rosolino Pilo.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si sviluppa al Piano Terra, a cui si accede attraverso l'area scoperta comune con la tettoia posta a nord dell'appartamento e direttamente collegata.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono composte da n. 1 unità immobiliare a destinazione Abitazione (Sub. 17) e n. 1 unità immobiliare a destinazione Tettoia (Sub. 15) oltre all'area scoperta comune alle due unità immobiliari (Sub. 20).

La zona in cui sono inserite le unità immobiliari è da considerarsi buona, località Camin di Padova: nelle immediate vicinanze vi è il servizio di Autobus, sono presenti strutture commerciali, distributore di carburanti e tutte le attività necessarie per la vita quotidiana.

La viabilità è buona in quanto il Quartiere è collegato con le principali arterie esterne ad alto scorrimento: a poca distanza è presente il casello autostradale di Padova Est.

Il sub. 17 Abitazione e' composto da: accesso dalla veranda antistante il locale soggiorno-cucina, bagno con accesso diretto al soggiorno, disimpegno e n. 02 camere da letto. Adiacente alla veranda è presente un ripostiglio.

La porta di accesso all'appartamento non è blindata, le porte interne sono in legno tamburato: finestre e portefinestre in legno con vetro camera e chiusura con avvolgibili in pvc.

Il locale soggiorno-cucina ha il pavimento in granito.

Il locale bagno ha i pavimenti e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica.

I locali risultano intonacati e tinteggiati al civile: sono presenti l'allaccio del gas, l'allaccio elettrico ed idrico, caldaia autonoma e riscaldamento ad elementi radianti, finestre in legno con avvolgibili in plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa è da considerarsi appena sufficiente con tutto il materiale presente (vestiti e arredi) da smaltire.

Il sub. 15 Tettoia è composto da unico locale al piano terra con accesso sempre dall'area scoperta e costituita da una struttura in acciaio e copertura in lastre ondulate plastificate, la pavimentazione è in cls. battuto.

Lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi appena sufficiente.

Il sub. 20 Area scoperta comune ai subb. 15 e 17 è totalmente pavimentata in cls battuto ed è presente un cancello carraio direttamente comunicante con la pubblica Via Rosolino Pilo.

Nel lato est e nord, dell'area scoperta è presente una recinzione mentre a lato sud, confinante con Via R. Pilo, è presente il cancello carraio e recinzione.

La dividente con l'area scoperta adiacente di altra proprietà è composta da una fioraia.

Il fabbricato è costruito con struttura mista tra cemento armato e laterizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione, dell'intero fabbricato risulta sufficiente e da un esame visivo non sono stati riscontrati problemi statici.

Allo stato attuale le due unità immobiliari sono immediatamente commerciabili in quanto, al momento del sopralluogo, risultavano libere e non occupate.

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

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di Padova (PD)

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
112	132	15	2	C/7	1	22 mq.	mq. 23	€. 23,86
112	132	17	2	A/3	2	4 vani	Totale mq. 77 escluse aree scoperte mq. 75	€ 371,85
112	132	20	Bene Comune Non Censibile (cortile) ai Sub. 15 e 17					

Attuali intestati al Catasto Fabbricati:

beni

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei

beni

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei

L'unità immobiliare sorge sulla particella catastale censita al Catasto Terreni del Comune di Padova al Foglio 112 Particella n. 132, Ente Urbano, con una superficie catastale di mq. 428 corrispondente all'area scoperta e coperta dell'intero fabbricato.

Orientamento e confini:

L'intera particella catastale n. 132 così confina: a lato nord con la particella catastale n. 643, a lato Sud con la pubblica Via Rosolino Pilo (che non risulta frazionata), a lato Est con la particella n. 133, a lato Ovest con la particella catastale n. 131

L'abitazione al piano terra identificata con il sub. 17 e l'adiacente tettoia identificata con il sub. 15 così confinano: lato Nord con la particella catastale n. 643, a lato est con la particella catastale n. 133, a lato sud con la pubblica Via Rosolino Pilo (che non risulta frazionata), a lato ovest con il sub. 8, il sub. 16, il sub. 12 ed il sub. 14.

- 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 pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali non risultano incongruenze anche se gli identificativi catastali risultano cambiati a seguito di variazione d'Ufficio per Bonifica

Identificativi Catastali come risulta dalle visure catastali aggiornate e nel Quadro D delle note di trascrizione del pignoramento.

- 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 degli esecutati ricevendo risposta negativa che si allega.

- 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.

Gli esecutati nell'atto di provenienza del 2011 hanno dichiarato di acquistare gli immobili in regime di comunione legale dei beni: essendo entrambi esecutati, i beni risultano pignorati per l'intera proprietà.

- 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 14/12/2024 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 19/06/2024 di seguito riportati:

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Padova in data 04/04/2011 ai nn. 12842/2489, Notaio Martucci Carlo del 29/03/2011, numero di rep. 86875/16669 a favore di

contro

la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- Trascrizione contro: verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Padova, in data 26/06/2023 ai nn. 23430/1666824 Tribunale di Padova, a favore di

contro

la piena proprietà

delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- Trascrizione contro: verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Padova, in data 24/06/2024 ai nn. 22421/16085 Tribunale di Padova, a favore di

contro

la piena proprietà

delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- 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.

La storia urbanistica dei fabbricati dove sono inseriti i beni oggetto di perizia risulta essere la seguente:

- Licenza edilizia Reg. n. 1404, Prot. n. 39173 del 08/01/1952;
- Permesso di Abitabilità Reg. n. 698, Prot. n. 37389 del 28/12/1955;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/'85) Reg. n. 8837 del 09/10/1995.

- 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.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'abitazione (sub. 17) e della tettoia (sub. 15) oltre che dell'area scoperta sub. 20.

- 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, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Padova, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria riporta una unica unità immobiliare al piano terra che successivamente, nell'anno 2000 è stata divisa creando il nuovo sub. 17 ed il nuovo sub. 15 poi ceduti agli attuali proprietari eseguiti;
- La divisione dell'originaria unica unità immobiliare avrebbe dovuto essere autorizzata mediante una pratica da presentare in Comune a Padova che non è stata presentata ma è stato solamente fatto un frazionamento (del piano terra) mediante una pratica catastale.

Allo stato attuale si dovrà presentare una pratica a sanatoria per regolarizzare tale situazione oltre a ricavare un locale antibagno in quanto il locale bagno non può essere direttamente comunicante con il locale soggiorno-cucina; inoltre dovrà anche essere richiesta la monetizzazione di un posto auto che ad oggi non è presente in quanto la distanza tra il fronte sud del fabbricato ed il cancello carraio è inferiore a mt. 5,00.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si ritiene che il costo sia pari ad € 10.000,00 (diecimilavirgolazerozero) compreso il professionista che verrà incaricato.

- 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; 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, 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.;**
- alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).**

Risposta.

Le unità immobiliari sono una parte dell'intero fabbricato e non è nominato nessun amministratore di condominio.

La superficie commerciale per le unità immobiliari viene così determinata:

Superficie lorda rilevata dalle visure catastali alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

Superfici commerciali

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	MQE. COMM.LI
Abitazione di cui al Sub. 17	77,00	1,00	77,00
Tettoia di cui al Sub. 15	23,00	0,25	5,75
TOTALE MQE.			Mqe. 82,75

Per la determinazione del valore unitario per le unità pignorate si è fatto riferimento alle quotazioni della Banca Dati Valori Immobiliari (Nomisma) riferite al II° Semestre dell'anno 2024 e ai Valori della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) riferiti al I° Semestre 2024.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Omi: Tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale, valore minimo €/mq. 1.000,00, valore massimo €/mq. 1.300,00;

- Nomisma: Tipologia Abitazioni civili usate, valore min. €/mq. 1.131,10, valore medio €/mq. 1.279,05, valore massimo €/mq. 1.427,00;

Determinazione del valore: per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), svolta un'indagine di mercato per immobili simili, si considera un Valore al nuovo pari ad €/mq. 1.800,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Conservazione: si ritiene insufficiente **coefficiente 0,50**;
- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0,85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. $1.800,00 \times 0,50 \times 0,85 = \text{€/mqe. } 765,00$

€/mqe. $765,00 \times \text{mqe. } 82,75 = \text{€ } 63.303,75$ arrotondato per eccesso ad € 64.000,00

Al valore come sopra determinato vanno detratte le spese la regolarizzazione delle

difficoltà riscontrate, preventivando un costo presunto pari ad € 10.000,00

compreso il professionista che verrà incaricato.

€ 64.000,00 - € 10.000,00 = €. 54.000,00 arrotondato per eccesso ad € 55.000,00.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE €. 55.000,00.

L'attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua vetustà si ritiene che la più probabile classe energetica sia la classe "G".

2) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati

- 1 Atto di provenienza del Notaio Nazari Alessandro anno 2011
- 2 Documentazione catastale
- 3 Relazione fotografica
- 4 Documentazione accesso atti del Comune di Padova
- 5 Comparabili: prospetti Banca dati valori Nomisma e Omi
- 6 Visure in conservatoria
- 7 Comunicazione ricevuta dall'A.d.E. di Padova
- 8 Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale agli esecutati, PEC inviata alla Custode e al legale del creditore procedente.

Borgoricco lì 16 dicembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo