TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 238/2022 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



Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

Creditore procedente:

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 04-08-2022
- *istanza di vendita*
  depositata presso il Tribunale in data 05-09-2022
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
  depositato presso il Tribunale in data 11-10-2022

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Con lettera di convocazione del 08-02-2023 il sottoscritto CTU è stato invitato a procedere con le operazioni peritali da parte del delegato del Custode Giudiziale nominato dott. Andrea Todeschini Premuda. Il sopralluogo si è regolarmente svolto in data 13 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 13-03-2023

Si tratta di un edificio a destinazione residenziale al civico 18 di via Cà Ponte (dotata di due ingressi tra loro indipendenti) nel comune di Cadoneghe in zona agricola. La casa singola, la cui costruzione originale risale agli anni '60 del '900, è stato recentemente ampliata e ristrutturata (anni 2009÷2010). Essa si sviluppa su due piani con strutture in laterizio. Solo la parte in ampliamento presenta muri coibentati (cappotto) così come coibentato è il tetto, a due falde in legno. Sulla scorta dell'attuale denominazione attribuita nelle piante catastali, al piano terra sono presenti i seguenti locali (H = m 2,60): taverna (circa m^2 24), camera (circa m^2 14), bagno (circa m^2 6), garage – H = 2,50 - (circa m^2 17). Al piano primo (H = m 2,70): cucina-soggiorno (circa m^2 23), camera (circa m^2 14), studio (circa m^2 7), bagno (circa m^2 5), sottotetto

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

non praticabile (circa m^2 15). Nel corso del recente intervento di ampliamento la casa è stata progettata per realizzare due unità immobiliari distinte, una al piano terra ed un al piano primo. Solo per motivi di opportunità essa è stata accatastata come unica unità immobiliare. Ciò premesso appare agevole una sua fisica suddivisione in due unità eliminando l'unica porta che, attualmente, mette in comunicazione gli ambienti del piano terra con il vano scala che porta al piano primo.

L'immobile nel corso del sopralluogo è risultato non abitato, nella disponibilità degli esecutati ed in buone condizioni di manutenzione, con buon grado di finitura complessivo, comunque migliore nella parte recentemente ampliata e ristrutturata.

Finiture
Al piano terra pavimenti in legno parquet (rovere) in tutti i locali. Nel bagno pavimento e rivestimento in ceramica. Al piano primo pavimenti in legno parquet (rovere) nei locali camera e studio. Negli altri ambienti pavimento in gres porcellanato; nel bagno pavimento e rivestimento in ceramica. La scala di accesso al piano primo è rivestita in marmo botticino.
La struttura delle finestre è in legno con vetro camera. Tuttavia si segnala che la struttura delle finestre della parte più vecchia della casa, sia al piano terra che al piano primo, è rimasta quella originale, pur inserendo nuovi vetrocamera. Gli scuri sono di tipo a balcone con eccezione di un paio di finestre nella parte più vecchia della casa. Porte in legno essenza scura. Le pareti dei locali sono tinteggiate al civile.

Impianti

L'appartamento è dotato di due distinti impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento (le utenze non sono attive) a servizio del piano terra l'uno e del primo piano l'altro. La caldaia a condensazione, presente solo al piano terra, è di tipo murale a gas metano, con accesso dall'esterno, posta in apposito vano nel muro perimetrale del garage. In ogni ambiente sono presenti termosifoni (datati nella parte vecchia dell'abitazione). Sulla base dell'Attestato di Prestazione Energetica, data emissione 20-09-2014, risulta una classe D.

N. B.
L'immobile è stato concepito e realizzato per un'eventuale suddivisione in due unità immobiliari, una al piano terra ed una al piano primo. Questo risulta evidente, soprattutto, per il fatto che la parte impiantistica risulta già suddivisa ed indipendente per i due piani. Allo stato attuale, per poter dare effettiva attuazione ad una eventuale suddivisione sarebbe necessario eliminare (murare) la porta di collegamento che, dal disimpegno del piano terra, comunica con l'ingresso per l'alloggio del piano primo.

Confini del mappale

a Nord con mappali 80, 260
a Sud con via Cà Ponte
a Est con mappale 260
a Ovest con mappale 80

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

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 (€)
CADONEGHE	---	3	679	4	C/6	2	17	31,61
CADONEGHE	---	3	679	5	A/2	2	6,5	553,90
Via Cà Ponte n° 18 Piano T-1								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 3 Particella 679 Ente Urbano.

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 e con lo stato di fatto come sopra descritto. Si rileva tuttavia che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita vengono citati i subalterni 2 e 3 i quali hanno dato origine, per fusione avvenuta nell'anno 2010, al subalterno 5.

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 (€)
CADONEGHE	---	3	679	4	C/6	2	17	31,61
CADONEGHE	---	3	679	5	A/2	2	6,5	553,90
Via Cà Ponte n° 18 Piano T-1								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 3 Particella 679 Ente Urbano.

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

L'immobile oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di successione registrato a Padova il 23-03-1992 den. n. 603 vol. 28 e trascritto a Padova il 27-05-1993 n.ri 12534/8974 e dall'atto di successione registrato a Padova il 07-07-2021 den. n. 282493/88888/21 e trascritto a Padova il 08-07-2021 n.ri 30094/19846, è di proprietà dei sigg.

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

rispettivamente per la quota di 1/5.

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

La richiesta di accesso agli atti presso il comune (prot. 2023/4504 del 16-02-2023) è stata evasa in data 12-04-2023.
Per l'immobile in oggetto il quadro delle pratiche edilizie ad esso riconducibili risulta il seguente:

106/1964	Intestato a: Intervento: ampliamento casa di abitazione del colono
Condono C/848	Intestato a: Intervento:sanatoria L.47/1985
33/1989	Intestato a: Intervento: Variante prospettica sul lato est
244/2008	Intestato a: Intervento di: ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico sanitario
584/2008	Intestato a: Intervento di: variante a sanatoria (non abilitata)
706/2008	Intestato a: Intervento di: Permesso di costruire a sanatoria e variante in corso d'opera (non abilitata)
694/2009	Intestato a: Intervento di: Dichiarazione Fine Lavori e agibilità totale (non giunta a definizione)

In data 4 maggio 2023 il sottoscritto è stato ricevuto dal Responsabile Ufficio Tecnico del comune. All'esito dell'incontro, sulla base dei chiarimenti richiesti è emerso il seguente quadro.
Gli unici documenti da considerarsi validi in quanto abilitanti, alla data odierna, sono costituiti dal condono del 1989 (pratica C/848) ed il P.d.C. del 2008 (pratica 244/2008). Essi ed in particolare il P.d.C. del 2008 ovvero gli elaborati grafici ad esso allegati devono costituire il riferimento per la verifica della corrispondenza tra quanto concesso e quanto effettivamente realizzato. Per quanto emerso nel corso del sopralluogo sono presenti delle difformità tra quanto autorizzato dal P.d.C. e quanto realizzato. Le più evidenti sono costituite dalla presenza di un portico al piano terra lì dove è stato autorizzato un pergolato; il vano scala di accesso al piano primo è stato chiuso mentre dall'elaborato grafico risulta dovrebbe essere aperto; non conformità della falda del tetto del locale garage; non conformità nella suddivisione degli spazi al piano primo. Le irregolarità sopra richiamate sono state oggetto di una comunicazione di avvio di procedimento amministrativo prot. 17583 del 2 agosto 2021 (che si allega).
Per poter richiedere l'abitabilità valuto necessario il ripristino delle condizioni di legittimità eliminando le non conformità esplicitate nella comunicazione di avvio del procedimento del 2 agosto 2021 e da me effettivamente riscontrate nel corso del sopralluogo.

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

Circa l'eventuale possibilità di poter ottenere una sanatoria, evitando così di dover ripristinare le condizioni di legittimità attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa, al netto della verifica della doppia conformità, rimane la necessità di acquisire il parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici cui l'immobile è soggetto e come risulta dalla lettura del P.d.C. rilasciato nel 2008.

3.7 Stralcio in natura o divisione

Considerate le quote di pertinenza degli esecutati pari a **1/5 ciascuno per un totale di 3/5**, valute la tipologia del fabbricato e la destinazione d'uso nonché il diverso grado di finitura di alcuni elementi costitutivi dei piani terra e primo, reputo che lo stralcio di tali quote in natura o la divisione **non** siano possibili.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

superfici:		
- abitazione P.T.	m^2 70,75 x 1,00 =	70,75
- abitazione P.I	m^2 76,80 x 1,00 =	76,80
- portico	m^2 13,60 x 0,40 =	5,44
- sottotetto (non praticabile)	m^2 19 x 0,30 =	5,70
- garage	m^2 19 x 1,00 =	19,00
- area esterna (a giardino)	m^2 216 x 0,01 =	2,16
TOTALE	m^2	179,85

Considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,9 e 0,85. Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m^2 1.600,00.
Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m^2 179,85 x 0,90 x 0,85 = 137,59
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m^2 1.600,00
- valore dell'immobile	Euro 220.144,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro 33.021,60
	Euro 187.122,40
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro 187.000,00**
Valore commerciale pignorato (3/5)	**Euro 112.200,00**

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento non vi sono terreni agricoli.

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

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 11-10-2022 (agli atti) a tutto il 05-09-2022 risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, in conseguenza dall'atto di successione registrato a Padova il 23-03-1992 den. n. 603 vol. 28 e trascritto a Padova il 27-05-1993 n.ri 12534/8974 e dall'atto di successione registrato a Padova il 07-07-2021 den. n. 282493/88888/21 e trascritto a Padova il 08-07-2021 n.ri 30094/19846, è di proprietà dei sigg.

rispettivamente per la quota di 1/5.

Inoltre: **RR II Padova** -

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 404

R.G. 724

Atto costituzione di fondo patrimoniale

Data 04-01-2007

A favore

Contro

R.P. 2266

R.G. 11248

Atto ipoteca volontaria

Data 26-03-2009

A favore

Contro

Terzo datore d'ipoteca

N.B. Con riferimento alla presente ipoteca si rimanda ad una lettura della Relazione notarile.

R.P. 24427

R.G. 36105

Atto pignoramento

Data 29-08-2022

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

A favore

Contro

Dal 05-09-2022 al 17-05-2023 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

Gli esecutati risultano essere in regime di:
- : separazione dei beni
- : separazione dei beni
- : comunione dei beni

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati se non quanto già evidenziato in merito alle difformità riscontrate tra quanto concesso in sede di rilascio del P.d.C. e quanto effettivamente realizzato.

Allegati:
- Visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali, dimostrazione subalterni, elaborato planimetrico
- comunicazione avvio di procedimento amministrativo prot. 17583 del 2 agosto 2021
- APE
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801