

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2021 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa MICOL SABINO

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

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Luglio 2021

Marco Reffo



Creditore procedente: [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED] domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv.
Laura Munari.

Debitore: [REDACTED]

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 22-01-2021
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 1-02-2021
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 18-03-2021

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Con mail del 13 aprile 2021 il sottoscritto CTU è stato invitato a procedere con le operazioni peritali da parte del delegato del Custode Giudiziale nominato Avv. Luca Voltan. Il sopralluogo programmato per il giorno 27 aprile non ha avuto luogo per assenza degli esecutari. Esso, riprogrammato per il giorno 21-05-2021, 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 21-05-2021

I beni oggetto di esecuzione sono:

1 - Piano terra di un edificio a due piani parte di un complesso a schiera sito in via Fratta, 56 nel comune di Borgoricco. L'immobile costruito nella prima metà degli anni 2000. Esso è composto dei seguenti locali (H = m 2,80): n. 3 uffici (rispettivamente circa m² 18, 25 e 23), un locale archivio (circa m² 10), bagno (circa m² 7). Si rilevano alcune modifiche (ritenute non significative ai fini della conformità edilizia) della configurazione dei locali rispetto al progetto: diversa posizione della porta del bagno, diversa posizione della porta di uno degli uffici, apertura di una porta su vano scala che accede al piano superiore.



Finiture

Pavimenti in legno parquet in tutti i locali eccetto il bagno (non finestrato) ove pavimento e rivestimento sono in ceramica. La struttura delle finestre è in legno con vetrocamera, inferriate su porte e finestre. Porte in legno. Tutti i locali sono tinteggiati al civile.

Impianti

Gli uffici sono dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento (autonomo a gas metano). In ogni ambiente sono presenti termosifoni; la caldaia (murale), posta all'esterno del fabbricato risulta non essere funzionante.

Non predisposto un Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, per quanto potuto osservare nel corso del sopralluogo, si ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere, secondo gli attuali criteri normativi per produzione dell'APE, una classe F.

2 - Edificio di due piani adibito a magazzino/deposito sito in via Cavinetto nel comune di Borgoricco. L'immobile è costruito con blocchi di cemento non intonacati, solaio in latero cemento e tetto in eternit. Al piano terra (H = m 2,80) due locali magazzino (circa complessivi m² 80). Al piano primo (H = m 2,60) cui si accede attraverso una scala esterna in muratura, un locale deposito (circa m² 80).

Finiture

Due portoni d'accesso al piano terra, uno metallico ed uno in legno, infissi in alluminio (al piano terra) con oscuri in legno. Pavimento in cemento liscio, pareti grezze (non intonacate).

Impianti

Impianto elettrico con canaline in vista.

Al momento del sopralluogo i beni sono risultati nella disponibilità degli esecutari.

Confini del mappale 481 (uffici)

- a Nord con mappale 1299
- a Sud con via Fratta
- a Est con mappale 51
- a Ovest con mappale 1689

Confini del mappale 1299 (magazzino/deposito)

- a Nord con mappale 1479
- a Sud con mappale 481
- a Est con mappali 51, 52
- a Ovest con mappale 1303

Confini del mappale 1474 (terreno)

- a Nord con mappale 1473



a Sud con mappale 1479
a Est con mappali 52
a Ovest con mappale 1478

Confini del mappale 1478 (terreno)

a Nord con mappale 1477
a Sud con mappale 1303
a Est con mappali 1474
a Ovest con mappale 1476

Confini del mappale 1476 (terreno)

a Nord con mappale 1475
a Sud con mappale 1303
a Est con mappali 1478
a Ovest con mappale 1869

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 (€)
BORGORICCO	---	4	481	3	A/10	1	4	764,36
Via Fratta – piano T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 4 - Particella 481 Ente Urbano

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
BORGORICCO	---	4	1299	5 6	C/2	1	170	298,51
Via Cavinetto - piani T-I								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 4 - Particella 1299 Ente Urbano

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m ²)	R.D. (€)	R.A. (€)
BORGORICCO	4	1474	---	140	0,92	0,65
BORGORICCO	4	1476	---	62	0,41	0,29
BORGORICCO	4	1478	---	22	0,14	0,10
BORGORICCO	4	1479	---	476	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.

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 (€)
BORGORICCO	---	4	481	3	A/10	1	4	764,36
Via Fratta - piano T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 4 - Particella 481 Ente Urbano

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
BORGORICCO	---	4	1299	5 6	C/2	1	170	298,51
Via Cavinetto - piani T-I								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 4 - Particella 1299 Ente Urbano

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m ²)	R.D. (€)	R.A. (€)
BORGORICCO	4	1474	---	140	0,92	0,65
BORGORICCO	4	1476	---	62	0,41	0,29
BORGORICCO	4	1478	---	22	0,14	0,10
BORGORICCO	4	1479	---	476	ENTE URBANO	

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

N.B.: il certificato notarile agli atti rileva la mancata trascrizione della trasformazione da

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati come **Foglio 4 – mappale 481 – Sub. 3** risulta di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di



compravendita in data 19-03-2009 [redacted] di Rep. Notaio Valmasoni Martino trascritto a Padova il 25-03-2009 [redacted]

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati come **Foglio 4 – mappali 1474, 1476, 1478, 1479** risultano di proprietà di [redacted] in forza di atto di compravendita in data 19-09-2008 [redacted] di Rep. Notaio Roberto Paone trascritto a Padova il 23-09-2008 [redacted]

Gli immobili oggetto di pignoramento identificato come **Foglio 4 – mappale 1299 – Sub. 5 e 6** risultano di proprietà della [redacted] in forza di atto di compravendita in data 19-09-2008 [redacted] di Rep. Notaio Roberto Paone trascritto a Padova il 23-09-2008 [redacted]

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 in data 28-06-2021 ha permesso di verificare che gli immobili oggetto di esecuzione sono conformi a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:

Fig. 4 – Particella 481 – Sub. 3

- Concessione edilizia n. 71/02 del 24-12-2002
- Permesso di costruire n. 4/07 del 23-08-2007
- Attestazione di agibilità del 25-03-2009

Fig. 4 – Particella 1299 – Sub. 5

All'esito dell'accesso agli atti presso il Comune non sono risultati essere presenti documenti riferibili all'immobile. Considerate la sua evidente vetustà, le caratteristiche ed i materiali con cui è costituito, appare verosimile che il suo originale impianto possa risalire ad una data antecedente l'anno 1967 cosa che giustificherebbe l'assenza di titoli abilitativi.

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

LOTTO 1 BORGORICCO Fig. 4, Part. 481 – Sub. 3- Uffici
--

Superfici:

- uffici

TOTALE

$$\frac{m^2 95 \times 1,0}{m^2 95} = m^2 95$$

La superficie non coperta del mappale 481 risulta essere in comune con l'appartamento sito al primo piano dell'immobile. Considerate le caratteristiche generali del sito, la sua



contribuzione al valore finale si considera assorbita (attribuzione dei coefficienti) nella stima che segue.

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 0,85 e 0,85. Stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.300,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m ² 95 x 0,85 x 0,85 = 68,64
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.300,00
- valore dell'immobile	Euro 89.232,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 13.384,80</u>
	Euro 75.847,20
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 76.000,00

LOTTO 2 BORGORICCO Fg. 4, Part. 1299 Subb. 5, 6 – Magazzino/Deposito

N.B. Per consentire l'accesso al lotto da via Cavinetto sarà necessario costituire una servitù di passaggio su almeno uno dei seguenti mappali: 1475, 1477, 1473.

Superfici:

- magazzino	m ² 170 x 1,0 = 170
- cortile esclusivo	<u>m² 470 x 0,1 = 4,70</u>
TOTALE	m² = 174,70

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 0,5 e 0,5. Stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 800,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m ² 174,70 x 0,5 x 0,5 = 43,68
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 800,00
- valore dell'immobile	Euro 34.944,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 5.241,60</u>
	Euro 29.702,40
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 30.000,00



LOTTO 2 BORGORICCO Fig. 4, Part. 1474, 1476, 1478, 1479 - Terreno

I mappali 1474, 1476, 1478 (accatastati come agricoli) sommano complessivamente m² 224. Il mappale 1479 (accatastato come Ente Urbano) ha consistenza di m² 476. Tenuto conto delle destinazioni urbanistiche come risultante dal CdU, valutate la posizione e la geometria dei terreni si stima un valore unitario di Euro/m² 30,00. Ne risulta:

- superficie commerciale	m ² (224+476) = 700
- valore dell'immobile	Euro 21.000,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 3.159,00</u>
	Euro 17.850,00
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 18.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento sono dei terreni per i quali è stato richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) da cui risulta:

- Foglio 4 particelle 1474-1476-1478-1479 - zona C.2.2-31a - Nuova espansione rada;
- Foglio 4 particelle 1479 - zona C.2.2-A - Nuova espansione rada;
- Foglio 4 particelle 1479 - zona C.1.1-7 - Zona residenziale di mantenimento;
- Foglio 4 particelle 1479 - Ambito PUA - PIRUEA "Cavinetto Sud";

6. Identificazione e 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 18-03-2021 (agli atti), a tutto il 29-01-2021 risulta che:

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati come **Foglio 4 - mappale 481 - Sub. 3** risulta di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 19-03-2009 [REDACTED] Rep. Notaio Valmasoni Martino trascritto a Padova il 25-03-2009 [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati come **Foglio 4 - mappali 1474, 1476, 1478, 1479** risultano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 19-09-2008 [REDACTED] di Rep. Notaio Roberto Paone trascritto a Padova il 23-09-2008 [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento identificato come **Foglio 4 - mappale 1299 - Sub. 5 e 6** risultano di proprietà della [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 19-09-2008 [REDACTED] Rep. Notaio Roberto Paone trascritto a Padova il 23-09-2008 [REDACTED]

Inoltre: **RR II Padova**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]

Atto [REDACTED] ipoteca volontaria



Data 30-04-2010

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni colpiti tutti i beni della procedura

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]

Atto ipoteca legale

Data 25-09-2013

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni colpiti Foglio 4 – mappale 481 – Sub. 3

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]

Atto ipoteca giudiziaria

Data 03-10-2028

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni colpiti Foglio 4 – mappale 481 – Sub. 3 e Foglio 4 – mappali 1474, 1476, 1478, 1479

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]

Atto ipoteca della riscossione

Data 09-10-2018

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni colpiti Foglio 4 – mappale 481 – Sub. 3 e Foglio 4 – mappali 1474, 1476, 1478, 1479

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]



Atto pignoramento
Data 29-01-2021
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Beni colpiti tutti i beni della procedura

Dal 20-01-2021 al 26-07-2021 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

Il sig. [REDACTED] dichiara di essere sposato con la [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

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

Allegati:

- Visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, dimostrazione sub.
- CdU
- Illustrazioni

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

