Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n.

52/2024

dott. P. Rossi

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato Da: MARQUEDINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sommario

Quesito	3
Relazione del CTU	4
Documentazione prodotta:	4
Descrizione del Lotto	4
Dati Identificativi	5
Corrispondenza dei beni	6
Beni Pignorati	6
Regolarità e vincoli dei beni	6
Stato di possesso e Proprietà	7
Regime Patrimoniale	7
Provenienza	7
Formalità pregiudizievoli	8
Iscrizioni	8
Trascrizioni	9
Conformità	9
Difformità riscontrate	9
Stima	9
Valutazione dell'immobile	10
Vincoli e oneri	10
Elenco allegati	11

ASTAlegale.net

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data del Giuramento: 18.05.2024

Udienza ex art. 569 C.p.C.: 19.11.2024

Data per la consegna: 19.10.2024

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 59, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi con provvedimento del 15.05.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 18.05.2024 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "*Verbale di giuramento*" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

18.05.2024:	giuramento;
18.05.2024:	produzione estratto di mappa;
23.05.2024:	produzione visure ed elaborato planimetrico;
23.05.2024:	produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
27.05.2024:	produzione planimetrie catastali;
28.05.2024:	richiesta atto di matrimonio al Comune di Montegrotto Terme;
06.06.2024:	arrivo atto di matrimonio;
17.06.2024:	arrivo atto di provenienza;
25.06.2024:	richiesta accesso agli atti;
29.07.2024:	accesso agli atti e ritiro delle copie;
07.10.2024:	sopralluogo all'immobile.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Documentazione prodotta:

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Ispezioni e note ipotecarie complete.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto

Trattasi di un appartamento e garage di pertinenza facente parte di un condominio eretto per complessivi tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo), ubicato in via Bracciano al civico n. 28 nel Comune di Selvazzano Dentro (PD).

L'immobile prende accesso da via Bracciano, strada comunale a doppio senso di marcia, parallela a via Euganea (SP89), che attraversa l'area con andamento Nord Ovest – Sud Est e collega la frazione di Feriole, a Nord – Ovest, con Tencarola, a Sud – Est.

La zona in questione è prevalentemente residenziale, servita da numerose fermate dei mezzi pubblici e ricca di attività commerciali. A Sud – Ovest dell'area si sviluppa il Parco dell'Amicizia, una grande area verde a servizio della comunità.

Descrizione

Trattasi, come detto, di un appartamento e garage di pertinenza facente parte di un condominio eretto per complessivi tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo), ubicato in via Bracciano al civico n. 28 nel Comune di Selvazzano Dentro (PD).

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il condominio presenta una forma rettangolare con andamento prevalente Nord Ovest – Sud Est; lo scoperto di pertinenza si sviluppa sui quattro lati del fabbricato, due dei quali lasciati a verde (lato Sud Est e lato Nord Est) e i rimanenti due (lato Nord Ovest e lato Sud Ovest) sono attualmente pavimentati con betonelle per permettere l'accesso carrabile al garage; l'accesso al lotto avviene mediante due cancelli carrabili (uno a Sud Ovest e uno a Nord Est) e uno pedonale (a Nord Est).

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile presenta una forma rettangolare, con un tetto a quattro falde rivestito con tegole e un piccolo volume di maggior altezza a coprire il vano scala condominiale.
Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in una colorazione bianca, mentre i parapetti dei poggioli e le tende parasole sono di colorazione beige; l'immobile è privo di ascensore condominale.
Il piano terra del fabbricato, ospitante i garage, presenta un ampio portico condominiale sviluppato lungo i lati Sud Est e parzialmente lungo il lato Nord Est.
L'unità oggetto di stima è ubicata al secondo piano ed è accessibile esclusivamente mediante la scala condominiale, rivestita in marmo.
L'appartamento si sviluppa con ingresso, soggiorno e cucina, una camera matrimoniale, un ripostiglio e un bagno, oltre a corridoio e ingresso e due poggioli; l'abitazione presenta un'altezza interna pari a m. 2,80.
Il garage, collocato al piano terra e con accesso dal lato Nord del fabbricato, presenta una forma rettangolare ed altezza pari a m. 2,50, internamente risulta privo di ingombri.

Finiture

Pavimenti: in gres porcellanato ovunque, in seguito coperti da lineoleum in tutti gli ambienti al di fuori della camera matrimoniale e del bagno dove è ancora presente la pavimentazione originale in gres, mentre il ripostiglio (oggi utilizzato come camera singola) presenta una pavimentazione in parquet prefinito posata sopra l'originaria.
Gli infissi, in legno e a lastra singola sono tinteggiati in bianco, e chiusi mediante avvolgibili tinteggiati in una colorazione marrone.
Le murature portanti esterne sono dimensionate a cm 30 le tramezzature interne a cm 10.

Riscaldamento e produzione di acqua calda

Autonomo, alimentato a gas metano mediante caldaia; i radiatori sono in ferro.

Stato d'uso

Si riscontra la presenza di muffe all'interno dell'abitazione, che appare in mediocre stato di conservazione.

DATI IDENTIFICATIVI

DATI CATASTALI

I beni risultano catastalmente così censiti:

Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17, part. 937

- sub 4 | cat. A/2 | cl. 1 | cons. 4,5 vani | S.C. 98 m² | S.C. e.a.s 94 m² | R. € 441,57;
- sub 11 | cat. C/6 | cl. U | cons. 20 m² | S.C. 20 m² | R. € 44,42.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Rispettivamente appartamento e garage parte di condominio eretto su terreno così censito al N.C.T.

- Fg. 17 | part. 937 | Ente Urbano | are 06.90.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 937 sub. 4: confina a Nord e ad Ovest con l'esterno, e sui restanti lati con altre proprietà;
- Part. 937 sub. 11: confina a Nord con l'esterno, e sui restanti lati con altre proprietà.

Al N.C.T.

- Part. 937: da Nord in senso orario: part. 936, via Bracciano, part. 266, 265, 264 tutti stesso foglio.

CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 22.01.2024 rep. n. 7693 Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 20.02.2024 ai nn. 6214/4323 e gravante sui seguenti beni per la piena proprietà

Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17

- Part. 937 | sub. 4 | cat. A/2 | cons. 4,5 vani;
- Part. 937 | sub. 11 | cat. C/6 | cons. 20 m².

A favore di:

–

a carico di:

–

–

Per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

Tali beni risultano correttamente elencati anche nell'istanza di vendita.

REGOLARITÀ E VINCOLI DEI BENI

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile risulta abitato

PROPRIETÀ

I beni risultano in ditta ai per quota di ½ della piena proprietà ciascuno.

REGIME PATRIMONIALE

Il Sig. risultano essere coniugati tra loro in regime di comunione dei beni con atto di matrimonio contratto nel Comune di Montegrotto Terme il giorno 04.03.1995.
In seguito, con verbale di separazione consensuale sottoscritto il 11.01.2022 e trascritto al Tribunale Ordinario di Padova il 18.01.2022 ai nn. 7523/2021 i medesimi ottenevano ***la separazione***.

PROVENIENZA

ASTAlegale.net

FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 20.02.2024;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 23.05.2024.

STORIA CATASTALE

Al N.C.T.:

1. Con variazione identificativo per allineamento mappe del 15.02.2011 pratica n. PD0058067 in atti dal 15.02.2011 (n. 6718.1/2011) la particella censita all'N.C.T. in Comune di Selvazzano Dentro (PD) al foglio 17, mappale **233** veniva soppressa generando l'attuale identificativo:
   - **Fg. 17. | part. 937 | ente urbano | are. 06.90;**

Al N.C.E.U.:

1. Con variazione identificativo per allineamento mappe del 15.02.2011 pratica n. PD0058068 in atti dal 15.02.2011 (n. 18775.1/2011 e 18782.1/2011) le particelle censite all'N.C.E.U. in Comune di Selvazzano dentro al foglio 17, mappale 109 sub. 4, categoria A/2 e sub. 11, categoria C/6, venivano soppresse generando gli attuali identificativi identificativi:

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Fg. 17 | part. 937 | sub. 4 | cat. A/2 | cl. 1 | cons. 4,5 vani | R. € 441,57;
- Fg. 17 | part. 937 | sub. 11 | cat. C/6 | cl. U | cons. 20 m² | R. € 44,42.

PROVENIENZA

1. Al ventennio le particelle censite al N.C.E.U. in Comune di Selvazzano Dentro (PD) al fg. 17 mapp 937 subb. 4 e 11 risultano in ditta
   per quota di ½ ciascuno, cui erano pervenute per atto di compravendita in data 09.10.2001 a rogito Notaio Martini dott. Adriano di Padova (PD) rep. n. 53233, trascritto a Padova il 15.10.2001 ai nn. 40071/27094

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 15.10.2001 nn. 40072/7595 – a favore di
  - Ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale
  in data 09.10.2001 Notaio Martini dott. Adriano di Padova (PD) rep. n. 53234, e gravante espressamente sui seguenti beni:

  Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17, part. 109
  - Sub. 4 | A/2 | cons. 4,5 vani;
  - Sub. 11 | C/6 | cons. 20 m².
- 15.11.2010 nn. 43898/10154 –
  - Ipoteca volontari accesa in forza di mutuo fondiario per capitale in data 09.11.2010 Notaio Andolfi dott.ssa Marilena di Este (PD) rep. n. 19221/3707, gravante espressamente sui seguenti beni:

  Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17, part. 109
  - Sub. 4 | A/2 | cons. 4,5 vani;
  - Sub. 11 | C/6 | cons. 20 m².
- 05.10.2021 nn. 42390/7456 –
  - Ipoteca volontaria accesa in forza di mutuo fondiario per capitale
  in data 09.10.2021 Notaio Martini dott. Adriano di Padova (PD) rep. n. 53234, gravante espressamente sui seguenti beni:

  Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17, part. 937
  - Sub. 4 | A/2 | cons. 4,5 vani;
  - Sub. 11 | C/6 | cons. 20 m².

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Trascrizioni

– 20.02.2024 nn. 6214/4323 –

Verbale pignoramento immobili in data 22.01.2024 rep. n. 7693 Tribunale di Padova gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Selvazzano Dentro (PD), N.C.E.U. foglio 17

- Part. 937 | sub. 4 | cat. A/2 | cons. 4,5 vani;
- Part. 937 | sub. 11 | cat. C/6 | cons. 20 m².

per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato in data 29.07.2024 l'edificio risulta edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

18.08.1973 Licenza edilizia n. 66/73 prot. n. 1533, rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro (PD)

30.08.1974 Agibilità n. 66/73, prot. n. 539/UT/74 rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Difformità riscontrate

Si riscontra la presenza di alcune difformità interne, comunque sanabili mediante apposita pratica edilizia con una spesa stimata a corpo in complessivi € 5.000,00 comprensivi del costo del tecnico incaricato.

STIMA

METODO UTILIZZATO

Diretto comparativo, ***con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.***

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Valutazione media per mq:	€	1.200,00/mq
Riduzione per assenza di garanzia da vizi[1]: 15%=	€	180,00/mq
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 10%=	€	120,00/mq
Riduzione per stato di possesso[2]: 0%:	€	0,00/mq

Valutazione per metro quadrato:

€/mq 1.100,00 – €/mq 180,00 – €/mq 120,00 = €/mq 900,00

[1] Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.
[2] Pari a 0% in quanto occupato dagli esecutati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Superficie commerciale

destinazione	*Mq:*	*percentuale*		*Mq commerciali*
abitazione	86,85	100	%	86,85
poggiolo 1	4,29	15	%	0,64
poggiolo 2	7,30	15	%	1,10
TOTALE METRI QUADRATI	***98,44***			***88,59***

Valutazione dell'immobile

mq 88.59 x € 900,00/mq = € 79.729,65

a tale importo va aggiunto il valore del garage, qui stimato a corpo in € 5.000,00 e detratto il costo delle difformità; da cui:

€ 79.729,65 + € 5.000,00 - € 5.000,00 = € 79.729,65

valutazione a corpo:

€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

ASTAlegale.net

Il CTU

Arch. Carlo Marchesini

ORDINE ARCHITETTI PPC DI PADOVA - CARLO MARCHESINI n° 1243

Padova, 14 ottobre 2024

Firmato Da: MARCHESINI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b2e3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009