

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 8/23

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola ROSSI**

ESPERTO: **Ing. Leonardo Vinante**

A seguito della procedura in epigrafe, in data 11-03-2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

S	Pag.01- <i>Rapporto Introduttivo</i>
O	Pag.02- <i>RELAZIONE</i>
M	Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto</i>
M	Pag.06- <i>Elementi identificativi catastali</i>
A	Pag.07- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà</i>
R	Pag.07- <i>Diritti – Vincoli – Oneri</i>
I	Pag.08- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :</i>
O	Pag.09- <i>Stima degli immobili</i>
	Pag.09- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la situazione urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del



Comune di Grantorto, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 27-06-2023 alle ore 18.30 – il 29-06-2023 alle ore 18.30 – il 05-07-2023 alle ore 18.15. In tali occasioni lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti () a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

A causa dei tempi prolungati per ottenere la documentazione urbanistico-edilizia e per approfondire con il tecnico comunale sulle difformità riscontrate, l'Esperto, in data 12-07-2023, presentava Istanza di proroga dei termini di consegna di giorni 30; il G.E. concedeva la proroga il 18-07-2023.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **un fabbricato monofamiliare** (sviluppato su due piani fuori terra), con **garage-lavanderia-bagno-corridoio** su porzione di fabbricato adiacente (sviluppato su un piano fuori terra e un sottotetto) e scoperto comune.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Grantorto (PD), al civico 9/A di Via Trento e Trieste.

Il lotto, ubicato a Sud-SudEst ed ai confini del territorio comunale, a circa 2 km dal centro cittadino, vicino alla località Carturo di Piazzola sul Brenta, in una zona a prevalente valenza agricola, ha accesso da stradina sterrata di campagna che diparte da Via Trento e Trieste.

Composizione



L'unità immobiliare si estende su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T (Sl=79,91; h=2,98-2,70): Ingresso, Soggiorno, Cucina, Vano scala, Corridoio, Bagno, Lavanderia;

P.T (Sl=24,36; h=2,70): Garage;

P.T (Sl=50,28; hm=5,70): Portico;

P.1° (Sl=62,34; h=2,81): Vano scala, Corridoio, Camera con Guardaroba, Camera, Bagno, Ripostiglio;

P.1° (Sl=9,29): Ballatoio.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti: porte in legno tamburato, finestre-portefinestre in legno-vetrocamera, pavimenti in piastrelle - in legno nella Camera Sud e Ripostiglio - massetto in Cls. nella Camera Nord - in Cls. grezzo nel Garage, pareti con intonaco finito a civile e tinteggiato – con intonaco finito a civile e non tinteggiato in Garage, soffitti con travi e tavolato in legno - con intonaco finito a civile e tinteggiato nel Corridoio-Lavanderia-Bagno al P.T. - con intonaco finito a civile non tinteggiato nel Garage, Bagni piastrellati quasi a soffitto – non accessoriato al P.1°, scale piastrellate con corrimano in ferro battuto; impianto di riscaldamento autonomo a GPL con radiatori in acciaio tubolare e caldaia interna - serbatoio GPL interrato su terreno limitrofo - split di raffrescamento al P.1°, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti (no allacciamento ad acquedotto pubblico), fognature con fossa Imhoff e vasca di raccolta interrati su terreno limitrofo. Le condizioni di manutenzione risultano nel complesso discrete/buone.

Finiture esterne: copertura con tegole, lattoneria in metallo verniciato, pareti con intonaco non tinteggiato - veletta Portico in mattoni forati a vista, fori con scuri in



legno, Ballatoio piastrellato con parapetto in ferro battuto, soffitto Portico con travi in Cls. e tavelle in laterizio a vista, pavimento Portico in Cls. Grezzo, portoncino ingresso in legno-vetro, portone Garage basculante in acciaio verniciato. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete.

Il Garage risulta ingombro di attrezzature/accessori/arredi vari, privi di valore e funzionalità per i beni pignorati, che hanno impedito una più accurata ispezione.

Sulla parete Est del Ballatoio dovrà essere chiusa l'apertura realizzata per accedere al sottotetto di altra proprietà.

Area esterna comune: tenuta in parte a giardino/orto - in parte pavimentata con ghiaio, cancello carraio scorrevole in acciaio zincato elettrocomandato, recinzione con rete metallica rigida e flessibile. Complessivamente discrete appaiono le condizioni di manutenzione.

Occupazione

Il lotto risulta occupato dall'esecutato e compagna con figlia.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come ***Zona E2 con Vincolo ambientale***.

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Grantorto, l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia N. 38/82 del 12-05-1982,
- Concessione Edilizia a Sanatoria N. 47/95 del 24-05-2004,
- Permesso di Costruire N. 182/03 del 01-06-2004,

* Inizio lavori il 21-06-2004.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con rilievo di misu-



re, laddove possibile, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto licenziato, salvo:

- 1) la distribuzione interna della zona a servizi al P.T. che risulta avere la conformazione riportata nelle planimetrie catastali;
- 2) il Bagno a Sud al P.1° che è stato sostituito con una zona a guardaroba a servizio della Camera Sud (vedi planimetrie catastali);
- 3) la forometria che è stata variata inserendo in Soggiorno una porta verso l'esterno sulla parete Est, in Garage una porta verso il Portico sulla parete Est e una porta verso altra proprietà sulla parete Ovest, chiudendo in Garage la porta sulla parete Nord (vedi planimetrie catastali);
- 4) lo spessore di alcune murature esterne ed interne che è stato variato, rimanendo tuttavia nei limiti del perimetro concesso;
- 5) le altezze dei locali Garage, Lavanderia, Bagno, Corridoio al P.T. che sono state portate da 2,40 m a 2,70 m;
- 6) le altezze dei locali Ingresso-Soggiorno-Cucina che sono state portate da 2,70 m a 2,98 m;
- 7) l'altezza del P.1° che è stata portata da 2,70 m. a 2,81 m;
- 8) lo spessore del solaio sopra Ingresso-Soggiorno-Cucina che risulta ben superiore a quanto in progetto;
- 9) la conformazione della copertura che risulta essere ancora la stessa originaria ante ultimo progetto (vedi stato di fatto).

Sentito il Tecnico comunale Geom. _____ il 06-07-2023, le difformità riscontrate potranno essere sanate presentando opportuna pratica edilizia, nel rispetto dei parametri vigenti, con conseguente richiesta di agibilità (in alternativa dovranno essere previsti alcuni lavori di ripristino dello stato licenziato).



Si segnala che manca anche l'autorizzazione allo scarico.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati: Comune Grantorto,

Intestato: – 1/1 propr. in r.sep.beni

Unità Immobiliare: Fg. 16, Partic. 537,

Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6 v., R.C. 418,33 , P.T-1, Via Trento e Trieste 9,

Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 20 mq, R.C. 30,99 , P.T, Via Trento e Trieste 9.

Derivano da:

Costituzione del 27-06-2005 Prat. PD0175168.

***N.B.** A seguito della sanatoria richiamata al punto precedente, le planimetrie dovranno essere aggiornate relativamente alle altezze dei locali.*

Catasto Terreni: Comune Grantorto,

Immobili: Fg. 16, Partic. 537, Sup. 1.295 mq, Ente Urbano.

Deriva da Fg. 16, Partic. 148:

Sup. 1205 mq, Ente Urbano: Tipo mappale del 17-05-2005 Prat. PD0107318,

Sup. 1205 mq, Fabb. Rurale: Tipo mappale del 11-09-2003 Prat. 3008;

Sup. 900 mq, Fabb. Rurale: Variazione del 01-09-2003 Prat. 209966, con

soppressione della Partic. 150.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto riportato per gli aggiornamenti al NCEU, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini (con rif. all'Elaborato Planimetrico)

- Fabbricato Sub. 5 P.T: NordEst-SudEst- Scoperto comune; SudOvest- Scoperto



Comune, Sub 6;

- Fabbricato Sub. 5 P.1°: NordEst-SudEst-SudOvest- Scoperto comune;
- Fabbricato Sub. 6: NordEst-SudEst- Sub. 5; SudOvest- Scoperto comune;
- Partic. NCT 537: Ovest-Sud- Partic. 557-559; Est- Partic. NCT 613.

Si segnala che parte della recinzione esistente dell'area comune sembra non coincidere precisamente con i limiti catastali.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

Dalla Relazione ventennale del Notaio Giulia Barbagallo, agli atti, e dalle verifiche dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 27-06-2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 07-02-1975, Atto Notaio U. Braccio di Cittadella Rep.

37426, **trascritto** a Padova il 08-03-1975 ai nn. 2944/2469,

la *Ex NCT Fg. 16, Partic. 148, Fabb. Rurale* (oltre ad altre) passava da

che ne manteneva l'usufrutto, a

per la **Nuda Proprietà**.

Il ricongiungimento dell'usufrutto avviene il

in morte di

Per **Compravendita** del 25-07-2005, Atto Notaio A. Cuomo di Piazzola s.

Brenta Rep. 15108/4367, **trascritto** a Padova il 01-08-2005 ai nn. 37774/20506,

gli attuali beni passavano da

a

che risultava

sposato in regime di separazione dei beni, oggi separato consensualmente

con provvedimento del Tribunale di Padova del 12-01-2015 n. 11088/2014. Non

sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e



aree comuni individuate dal Sub. 1 della particella NCEU 537, Fg. 16.

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che il serbatoio di GPL e la fossa Imhoff con vasca di raccolta indicati risultano interrati a pochi metri dal fabbricato abitativo e all'interno del terreno situato a Nord dell'immobile pignorato, catastalmente censito all'NCT con Fg. 16, Partic. 108 (vedi allegati) ed intestato a _____ per la comproprietà, ma non sottoposto a pignoramento. Tali impianti, funzionali ai beni, risultano essere stati installati con la costituzione dei beni stessi, tra il 2004 ed il 2005.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni del lotto.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **10.000,00** per *la pratica edilizia atta a sanare le difformità riscontrate, con conseguente Richiesta di Agibilità, e per l'aggiornamento delle planimetrie ed eventuali dati catastali, ovvero per*



eventuali lavori di ripristino dello stato licenziato (laddove necessario-possibile-conveniente), comprensivo di rilievo puntuale dello stato dei luoghi e di tutte le spese ed oneri relativi;

- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per l'estensione dello scoperto comune, per le superfici lorde indicate, per il grado di finitura e per lo stato di manutenzione accertati, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superfici lorde:

- Abitazione P.T h=2,70-2,98	mq	79,91
- Abitazione P.1° h=2,81	mq	62,34
- Portico P.T. hm=5,70 mq 50,28 x 0,28 =	mq	14,08
- Garage P.T. h=2,70 mq 24,36 x 0,50 =	mq	12,18
- Ballatoio P.1° mq 9,29 x 0,25 =	mq	2,32
Superficie lorda commerciale =	mq	170,83

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 875,00 x 170,83 mq =	€	149.476,25
- Costo per sanatoria edilizia + Agib. e aggiorn. catastale -	€	10.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto	€	139.476,25
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15% -	€	20.921,44
TOTALE VALORE Lotto (arrotondato)	€	118.600,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	118.600,00



D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Relazione ventennale del Notaio Giulia Barbagallo, agli atti, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 27-06-2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 01-08-2005 ai nn. 37775/10364, in virtù di Mutuo fondiario del 25-07-2005 Rep. 15109/4368 Notaio A. Cuomo di Piazzola s. Brenta, a favore di _____ contro _____
colpisce le NCEU Fg. 16, Partic. 537, Sub. 5-6.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 20-01-2023, nn. 1923/1382, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Unep c/o Tribunale di Padova del 31-12-2022 Rep. 7089, a favore di _____ contro _____
colpisce i beni del lotto in esame.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione parziale dell'incarico ricevuto.

Padova 7 agosto 2023

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante



Allegati :

- 1** - *Documentazione fotografica*: n. 12 foto;
- 2** - Copia Quesito;
- 3** - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 537, 108) e NCEU (Partic. 537/5-6), Dimostrazione ed elenco Sub., Planimetrie catastali (Partic. 537/5-6);
- 4** - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C. E. N. 38/82, C.E a Sanatoria 47/95, P.d.C. 182/03 con Comunicazione Inizio Lavori del 16-6-2004 - Planimetrie-Piante-Sezioni “Stato di fatto” e “Stato di progetto” (Estratti da Tav. 1-2-3);
- 5** - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione () dal 20-1-2023 al 27-6-2023 all’Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atti di provenienza: Compravendita del 25-7-2005 Notaio Cuomo Rep. 15108 – Compravendita del 7-2-1975 Notaio Braccio Rep. 37426, Estratto Atto di Matrimonio () del 4-8-23.

