

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 222/24

PROMOSSA DA !

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola ROSSI

ESPERTO: Ing. Leonardo VINANTE

A seguito della procedura in epigrafe, in data 29-08-2024, 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- *Rapporto Introduttivo*
- O Pag.02- *RELAZIONE*
- M Pag.02- *A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto*
- M Pag.06- *Elementi identificativi catastali*
- A Pag.07- *B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà*
- R Pag.08- *Diritti – Vincoli – Oneri*
- I Pag.08- *C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :*
- O Pag.09- *Stima degli immobili*
- Pag.10- *D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati*

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 regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del



Comune di Montegrotto Terme, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi nonostante l'irreperibilità degli esecutati (accesso forzoso), effettuava sopralluogo il 18-11-2024 alle ore 12.00. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento mettendo in atto quanto necessario per l'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **un appartamento con garage**, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra, con un sottotetto.

L'edificio è sito nel Comune di Montegrotto Terme (PD), al civico 19 di Via Mezzavia.

L'immobile, denominato Condominio Gardenia, ubicato a SudEst del perimetro urbano e ad Est della ferrovia/stazione ed in prossimità ad essa, collegato con un sottopasso alla strada principale (Viale Stazione) del centro cittadino, a poco meno di un km dal Municipio, ha accesso pedonale e carraio diretto da Via Mezzavia.

Composizione

L'unità abitativa ed il garage si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sl=25,96; h=2,40): Garage;

P.2° (Sl=42,60; h=2,70): Monolocale, Camera, Bagno;

P.2° (Sl=7,62): Terrazza.



Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso blindato in legno, porte in legno tamburato – una a scomparsa, portefinestre in legno-vetrocamera, pavimento piastrellato - legno in Camera, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato – piastrellato l'angolo cottura nel Monocale, Bagno piastrellato a 3/4 parete; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in acciaio tubolare e caldaia in Terrazza, impianto di raffrescamento a split, impianto elettrico ed impianto idrico esistenti; nessuna utenza è in essere. Garage con pavimento piastrellato, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato; impianto elettrico esistente. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete, con una piccola area a ridosso di un sanitario nel Bagno dove sono state levate le piastrelle del rivestimento verticale, oltre alla presenza di guano sull'angolo Est della Terrazza.

I locali risultano arredati ed attrezzati anche se parte del mobilio risulta smontato e collocato alla rinfusa.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente buone.

Non è presente l'ascensore.

Finiture esterne: copertura in tegole, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate - con porzioni in pietra faccia-vista, avvolgibili in plastica ai fori, terrazza piastrellate con parapetti in ferro battuto su muretto intonacato e tinteggiato e tenda parasole, portoncino ingresso condominiale in alluminio-vetro, portone Garage basculante in acciaio verniciato, area esterna in parte pavimentata con quadroni in ghiaino lavato (area di manovra) - in parte pavimentata con piastrelle (camminamenti e superfici coperte) - in parte tenuta a giardino con



arbusti e piante di medio fusto, recinzione interna con rete metallica su muretto basso in Cls. - in parte con siepe d'arbusto, recinzione fronte-strada in ferro battuto su muretto in Cls., cancello pedonale ad un'anta in ferro battuto, cancello carraio elettrocomandato a due ante in ferro battuto. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione, con tinteggiatura che necessita di interventi.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

I beni pignorati risultano liberi.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O. B Residenziale in Ambiti di urbanizzazione consolidata*.

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di Montegrotto Terme, l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura, derivanti da fabbricato esistente ante 01-09-1967, sono stati oggetto di:

- Autorizzazione di demolizione Prot. 95/2118 del 11-02-1995;
- Concessione Edilizia N. 423/94 del 27-05-1995,
 - * Concessione in Variante N. 67/96 del 31-07-1996,
 - * D.I.A. N. 301/96 presentata il 18-07-1996 (recinzione interna),
 - * D.I.A. N. 382/96 presentata il 07-09-1996 (recinzione e accessi fronte-strada),



* D.I.A. N. 398/96 presentata il 17-09-1996 (variante in corso d'opera),

* Certificato di Abitabilità N. 423/94 – 67/96 del 26-11-1996.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di mobilio smontato (Appartamento), lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, salvo:

- 1) al P. 2°: nella Terrazza, che vede le due spallette laterali esterne a SudOvest (con finitura in pietre faccia-vista), arretrate di circa 30 cm, con una leggera diminuzione della superficie calpestabile/lorda;
- 2) al P. 2°: nel Bagno, dove la larghezza risulta di 1,45 m (piastrellato) contro 1,65 m autorizzati, a vantaggio della adiacente Camera, pur senza aumento complessivo di superficie/volume dell'unità;
- 3) al P. T.: nel Garage, che risulta di larghezza 4,02 m contro 3,90 m autorizzati, a svantaggio del Garage a NordEst di altra proprietà, pur senza aumento complessivo di superficie/volume del fabbricato condominiale.

La difformità 2, nonostante la larghezza del Bagno sia inferiore agli attuali minimi di legge previsti di 1,50 m, non costituisce violazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 integrato con la L. 105/2024 art. 34-bis "Tolleranze costruttive"; per sanare tale difformità, come pure la difformità 1, dovrà comunque essere presentata adeguata pratica edilizia correttiva.

La difformità 3 potrà essere affrontata in due modi:

- a) considerando che la stessa sembra avere origini fin dalla costruzione (oltre i 20 anni), di concerto con la proprietà del confinante Garage, *regolarizzandola*, dopo rilievo puntuale dello stato dei luoghi, presentando adeguata pratica edilizia correttiva;



Confini

- Abitazione P.2°: NordOvest- Unità Sub. 21; SudOvest- Scoperto condominiale;
SudEst- Unità Sub. 24;
- Garage P.T: NordOvest - Vano scala condom.; NordEst- Garage Sub. 8;
SudEst- Portico condominiale;
- Terreno: NordEst- Partic. NCT 5; SudEst- Partic. NCT 143; SudOvest- Via
Mezzavia.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, al 13-12-2024 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 23-05-2000, Atto Notaio G. Mele di Abano Terme Rep.

93643, **trascritto** a Padova il 23-06-2000 ai nn. 24785/15367,

i beni originari passavano da (piena proprietà) a

per la Nuda proprietà ed a per l'Usufrutto.

Per **Compravendita** del 11-07-2006, Atto Notaio G. Luca di Abano Terme Rep.

5818/1830, **trascritto** a Padova il 19-07-2006 ai nn. 40559/22523,

i beni originari passavano da per la Nuda proprietà e

per l'Usufrutto a in regime di separazione dei beni.

Per **Compravendita** del 24-06-2008, Atto Notaio G. Luca di Abano Terme Rep.

9086/4032, **trascritto** a Padova il 01-07-2008 ai nn. 28709/16516,

i beni originari passavano da in regime di separazione dei

beni a e in regime di comunione dei

beni, ognuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.



Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

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

Non esistono altri 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.

Dalla documentazione inviata allo scrivente dall'amministratore di condominio

, a carico dei soggetti eseguiti risulta la seguente situazione:

- Spese condominiali Esercizi 2022/23 e 2023/24: € 434,68 e 538,15;
- Spese condominiali Esercizio 2024/25 previsione: € 479,90;
- Situazione debitoria attuale: **972,83 €**;
- Spese straordinarie deliberate: nessuna.

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

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 degli immobili in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

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

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



Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **4.000,00** per eventuali lavori di ripristino di quanto autorizzato o per regolarizzare lo stato dei luoghi e sanare le difformità riscontrate, rendere agibile l'immobile e modificare le planimetrie catastali e altri dati, comprensivo di 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 delle parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorda

- Appartamento (h=2,70) P.2°	mq	42,60
- Terrazza P.3° mq 7,62 x 0,33 =	mq	2,51
- Garage (h=2,40) P.T mq 25,96 x 0,50 =	mq	12,98
Superficie lorda commerciale =	mq	58,09

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 1.250,00 x 58,09 mq =	€	72.612,50
- Costo forfettario relativo alle difformità riscontrate	- €	4.000,00
- Minor valore per spese condom. non pagate al 06-12-24	- €	972,83
VALORE DI MERCATO Lotto	€	67.639,67
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	10.145,95
TOTALE VALORE Lotto (arrotond.)	€	57.500,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	57.500,00



D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio N. Tiecco, agli atti, integrata dallo scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 13-12-2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 01-07-2008 ai nn. 28710/6535, in virtù di Mutuo fondiario del 24-06-2008 Rep. 9087/4033 Notaio G. Luca di Abano Terme (PD), a favore di _____ .a. / _____ u
debitore non datore _____ colpisce solo i
beni pignorati.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 29-07-2024, nn. 29406/20980, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Tribunale PD del 08-07-2024 Rep. 3949, a favore di _____ contro _____

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

Padova 31 dicembre 2024

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante



Firmato digitalmente da:
VINANTE LEONARDO
Firmato il 31/12/2024 11:58
Seriale Certificato: 3909980
Valido dal 09/10/2024 al 09/10/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Allegati:

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 10 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Fg. 9, Partic. 1559) e NCEU (Fg. 9, Partic. 1559/9-20), Elenco Sub. e Elaborato planimetrico, Planimetrie (Fg. 9, Partic. 1559/9-20);
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: Autorizz. Demolizione Prot 95/2128 dell'11-02-95, C.E. 423/94, C.E. in Variante 67/96 + Estratto da Tav. 8 "Sezione", D.I.A. 301/96, D.I.A. 382/96, D.I.A. 398/96 + Estratto da Tav. 1 "Planimetria" – Tav. 2 "Pianta Piano Terra" – Tav. 3 "Pianta Piano Secondo", Certificato di Abitabilità 423/94 – 67/96;
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: N. 2 Ispezioni (Fg. 9, Partic. 1559, Sub. 9-20) dal 29-7-2024 al 13-12-2024 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atto di Compravendita del 24-6-2008; N. 3 Bilanci preventivi esercizi 22/23 – 23/24 – 24/25 Condominio Gardenia, Mail da : del 6-12-2024.



