

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 271/2018 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

Contro

G.E. dott.ssa MICOL SABINO

Esperto nominato per la stima dei beni immobili

oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Dicembre 2018






Creditore procedente:

Debitore:

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 18-05-2018
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 15-06-2018
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 12-07- 2018

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Con mail del 5 dicembre 2018 il sottoscritto CTU è stato invitato a prendere parte al sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziale nominato Avv. Ana Elisa Martì Garro. Il sopralluogo 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 5 dicembre 2018

L'immobile oggetto di esecuzione è un capannone ad uso laboratorio artigianale
, sito in via Pio X, 25 a Santa Giustina in Colle in zona a destinazione urbanistica di tipo produttivo industriale. La sua costruzione risale agli anni '70 del novecento.

Il capannone, avente struttura in cemento armato, è costituito di un ambiente a laboratorio con tetto a capanna ($H_{\max} = 4,30$ m; circa m^2 320); ufficio (circa m^2 80); spogliatoio (circa m^2 8); locale servizi con antibagno e bagno (circa m^2 22); centrale termica (circa m^2 7). Una



tettoia (circa m² 90), di più recente costruzione, completa la dotazione. La tettoia, aperta su due lati, è stata dotata di un portone sull'apertura che da su via Pio X. Circa m² 300 di superficie scoperta sono adibiti ad uso parcheggio e deposito materiale.

Finiture

Pavimenti in cemento liscio, finestre in alluminio con vetri camera, n. 13 lucernai sulle falde del tetto, tinteggiatura al civile.

Impianti

Sono presenti impianto elettrico (220/380), impianto idrico e di riscaldamento con caldaia a gasolio (non funzionante) situata nell'apposito vano tecnico e sistema distribuzione forzata dell'aria costituito da canale in acciaio e bocchette per la diffusione dell'aria calda.

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 G.

Confini del mappale

a Nord con il mappale 40

a Sud con il mappale 40

a Est con via S. Pio X

a Ovest con il mappale 40

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 (€)
S.GIUSTINA IN COLLE	---	13	455	2 3	C/3	1	399	680,02

Via Pio X piano: T

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 13 Particella 455 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 (€)
S.GIUSTINA IN COLLE	---	13	455	2 3	C/3	1	399	680,02
Via Pio X piano: T								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 13 Particella 455 Ente Urbano.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita in data 8-04-1999 notaio Cazzato Donato, trascritto il 12-04-199 n.ri. 11082/7392 risultano di proprietà di per la quota di 1/1.

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 5 dicembre 2018 ha permesso di verificare che l'immobile oggetto di esecuzione è conforme a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 22/1973
- Concessione edilizia n. 82/1984
- Concessione edilizia n. 22/1986
- Concessione edilizia n. 9/1987
- Certificato di agibilità n. 9/87 del 5/05/1987
- Concessione edilizia n. 25/2000
- Domanda di agibilità del 13/06/2001 prot. 6417

4. **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

Superfici:

- laboratorio	m ² 388,55 x 1,0 =	388,55
- tettoia	m ² 98,40 x 0,5 =	49,20
- area scoperta	m ² 303,05 x 0,05 =	15,15
TOTALE	m ²	452,90



Considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguglio pari a 0,7 e 0,8. Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m² 600,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m ² 452,90 x 0,7 x 0,8 = 253,62
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 600
- valore dell'immobile	Euro 152.172,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 22.825,80</u>
	Euro 129.346,20
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 129.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Tra i beni oggetto di pignoramento non vi sono terreni agricoli e/o edificabili.

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 12/07/2018 (agli atti) a tutto il 26/06/2018 gli immobili oggetto di pignoramento, per effetto dall'atto di compravendita in data 8-04-1999 notaio Cazzato Donato, trascritto il 12-04-199 n.ri. 11082/7392, sono di proprietà di
per la quota di 1/1.

Inoltre: **RR II Padova -**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 2480

R.G. 11083

Atto ipoteca volontaria

Data 12-04-1999

A favore

Contro

Gravante su immobili oggetto di esecuzione

R.P. 7065

R.G. 30663



Atto ipoteca volontaria
Data 11-07-2008
A favore
Contro
Gravante su immobili oggetto di esecuzione

R.P. 15054

R.G. 23211

Atto pignoramento
Data 15-06-2018
A favore
Contro

Dal 26/06/2018 al 27/12/2018 presso l'Agenda 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

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

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, dimostrazione subalterni
- Fotografie dei fabbricati

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

