

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 344 / 2019

Giudice Esecuzione : Dr.ssa M. Elburgo

Custode : Notaio Dr. G. Ponzi

promossa da: contro:

/

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – AGGIORNAMENTO 2023

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

CREDITORI INTERVENUTI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 03-09-2019, rep. n. 3619/2019 Atti Giudiziari U.N.E.P. presso il Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 25-09-2019 ai nn. 37832 RG 24049 RP.

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver depositato la relazione di stima il 07-12-2020, veniva incaricato, nell'udienza del 18-04-2023, di:



“effettuare il prima possibile un ulteriore sopralluogo al fine di verificare se lo stato dei luoghi come descritti dall’Avv. (esecutato – nota del C.T.U.) comportino o meno una riduzione del valore di stima già indicato nelle perizia.”

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuati due sopralluoghi, rispettivamente il 05-05-2023 ed il 15-07-2023, anche per confrontare la situazione dopo un’intensa pioggia e dopo una intensa siccità;
- sono state scattate fotografie per consentire il raffronto tra la situazione al 2020 e quella attuale ed è stata quantificata, come richiesto dal quesito, la riduzione di valore derivante dall’accertato peggioramento dello stato di conservazione dell’immobile pignorato;
- vengono richiamati, per comodità di lettura e trattazione, gli elementi salienti, rimasti invariati, della relazione depositata il 07-12-2020.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

“per la quota di 75/100 della proprietà del signor

per la quota di 25/100 della proprietà della signora

N.C.E.U. Comune di Vigonza (PD):

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 4 – nat. A7 – vani 9 Via Paganini

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 3 – nat. C6 – mq 21 Via Paganini

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 1 – nat. CO Via Paganini

N.C.T. Comune di Vigonza (PD):

Fg. 16 – mapp. 571 – nat. EU – are 5”

LOTTO UNICO	VIGONZA (PD), via N. Paganini 17 Villetta accostata a due piani fuori-terra (superficie commerciale mq 208 ca.) con scoperto esclusivo (superficie catastale mq 500, compreso sedime)
--------------------	--



DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 –

Quota di 75/100

2 –

Quota di 25/100

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Vigonza				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
A/16	517	3			C/6	3	21 mq		46,64	Via Nicolò Paganini piano T
A/16	517	4			A/7	2	9 vani		1.162,03	Via Nicolò Paganini piano S1-T-1-2

come da visure storiche per immobile (all. 1 e 2), planimetrie catastali (all. 3 e 4) ed elaborato planimetrico con elenco subalterni (all. 5).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 16, Particella 517, Ente Urbano, superficie mq 500, come da visura storica per immobile (all. 6) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 7).

CONFINI

Catasto Fabbricati: N – E – S – scoperto, O – .

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): map-pali 540 e 567 (entrambi ora via N. Paganini), 329, 1392 e 564.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.C.E.) – CLASSE “E”

L'abitazione è fornita della Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E) dal 10-01-2012 e rientra in classe “E” (all. 8).



Lo scrivente C.T.U. segnala che sul certificato citato viene indicato il sub 2 ma, dalla visura storica del Catasto Fabbricati (all. 2), emerge come la soppressione di quest'ultimo abbia generato l'attuale sub 4 e ciò mantenga, quindi, la validità della citata Attestazione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO – FOTO DA 1 A 14

Si tratta di una villetta uni-familiare su più piani fuori-terra (accostata sul lato Ovest ad analoga villetta) con giardino esclusivo recintato (della superficie catastale di mq 500, compreso il sedime del fabbricato), ubicata nella frazione di Peraga di Vigonza, in un quartiere caratterizzato da edilizia quasi esclusivamente residenziale.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO

Il fabbricato originale risale al 1987 ed ha subito un piccolo ampliamento nel 2011; i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde inclinate con tetto in tegole e grondaie in lamiera di rame; il giardino è recintato con cancelli pedonale e carraio telecomandato.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale salvo qualche lievissima discordanza distributiva interna, indicata in rosso nella planimetria di rilievo (all. 9); in sintesi:

- al piano Terra: la parete fra bagno e garage è dritta e non ha il previsto andamento a spezzata;
- al piano Secondo (sottotetto): i vani sottotetto sono stati resi accessibili dalla camera da letto del piano Primo.

Indicando le superfici lorde, l'abitazione comprende, sinteticamente:

- al piano Terra (zona-giorno): ingresso-soggiorno, cucina, bagno finestrato, vano-scale (complessivamente mq 76 ca.) ed il garage (mq 24 ca.);
- al piano Semi-interrato: cantina-taverna (mq 64 ca.), con altezza di mt 2,50;
- al piano Primo (zona-notte): tre camere, due bagni finestrati, uno studio (mq 72 ca.).



Portoncino d'ingresso blindato, serramenti in legno massiccio e vetrocamera, con scuri esterni in legno massiccio verniciato; scala interna in granito.

Piano Terra (zona-giorno): pavimenti in granito, pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile (rivestimento in granito sulla parete-cottura della cucina); garage piastrellato.

Piani Primo (zona-notte) e Secondo (sotto-tetto): pavimenti in parquet, pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile; bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche.

Impianto elettrico normale con video-citofono e cancello carraio tele-comandato.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria; radiatori per la maggior parte in ghisa (alcuni tubolari in acciaio), impianto di condizionamento dell'aria nella sola zona notte.

CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato stesso e dalla sua famiglia; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

I beni immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati, per le rispettive quote di piena ed esclusiva proprietà ed in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita in data 20 febbraio



2012 n. 91.073 rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo (all. 10), trascritto a Padova il 27 febbraio 2012 ai nn. 6911/5029, da

A questi l'area sulla quale è stata eretta la porzione di fabbricato sopra descritta (all'epoca identificata con le particelle 571 di are 3.10 e 709 di are 1.90, Foglio 16 del Catasto Terreni) era pervenuta, per la piena ed esclusiva proprietà, per atto di compravendita in data 12 maggio 1987 n. 30.199 rep. Notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova, trascritto a Padova il 28 maggio 1987 ai nn. 13664/9485:

- dalla Società quan-
to all'originaria particella 709 di are 1,90;
- da

quanto all'originaria particel-

la 571 di are 3.10.

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 43818 R.G. e 30076 R.P. del 28 dicembre 2012

COSTITUZIONE DEI BENI IMMOBILI IN FONDO PATRIMONIALE con atto in data 19 dicembre 2012 n. 28.250 rep. Notaio Alberto Benazzato di Padova; nella "Sezione D" della nota di trascrizione di detto atto è stato precisato che "i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale".

ANNOTAZIONE nn. 6424 R.G. e 1302 R.P. del 19 febbraio 2021:

a favore e contro

descrizione: INEFFICACIA RELATIVA EX ART.2901 C.C.



nn. 46128 R.G. e 29714 R.P. del 30 novembre 2017

DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore della

a carico di _____ giusta atto di citazione del 14 novembre 2017, notificato presso il Tribunale di Padova in data 16 novembre 2017 n. 7357/2017; nella "Sezione D" di detta nota è stato precisato che "con atto di citazione datato 14.11.2017 notificato il 16.11.2017

ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Padova i signori

affinché il Tribunale, accertata e dichiarata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2901 C.C, revochi e dichiari l'inefficacia nei confronti della

dell'atto di costitu-

zione di fondo patrimoniale di data 19.12.2012 n. 28.250 rep. Notaio Alberto Benazzato, trascritto a Padova ... vedi sopra, stipulato tra i signori

con il quale entrambi hanno conferito i beni immobili in fondo patrimoniale ...

nn. 37832 R.G. e 24049 R.P. del 25 settembre 2019

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 03-09-2019, rep. n. 3619/2019 Atti Giudiziari U.N.E.P. presso il Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 25-09-2019 ai nn. 37832 RG 24049 RP.

a favore della

a carico di

beni colpiti: quelli della presente procedura

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6912 R.G. e 926 R.P. del 27 febbraio 2012

IPOTECA VOLONTARIA

a favore del



a carico di _____, per le rispettive quote di 75/100 (settantacinque centesimi) e di 25/100 (venticinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 378.000 (trecentosettantottomila), capitale Euro 251.768 (duecentocinquantunomilasettecentosessantotto), tasso di interesse annuo del 2,127% (due virgola centoventisette per cento) variabile, in forza del contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 20 febbraio 2012 n. 91.074 rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, della durata di anni 30 (trenta) e mesi 11 (undici) (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 a 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca successivamente annotata in data 3 maggio 2002 ai nn. 15194/2185 di erogazione parziale ed ai nn. 15195/2186 di rideterminazione del piano di ammortamento ed in data 9 agosto 2012 ai nn. 28405/4138 di erogazione a saldo ed ai nn. 28406/4139 di determinazione del piano di ammortamento;

nn. 43806 R.G. e 6503 R.P. del 28 dicembre 2012

IPOTECA VOLONTARIA

a favore della

a carico di _____ per le rispettive quote di 75/100 (settantacinque centesimi) e di 25/100 (venticinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 90.000 (novantamila), capitale Euro 60.000 (sessantamila), interessi Euro 30.000 (trentamila), tasso di interesse annuo del 3,865% (tre virgola ottocentosessantacinque per cento) variabile, in forza del contratto di mutuo fondiario - concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 19 dicembre 2012 n. 28.249 rep. Notaio Alberto Benazzato di Padova, della durata di anni 20 (venti) (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni);

nn. 41316 R.G. e 7107 R.P. del 26 ottobre 2017



IPOTECA GIUDIZIALE

a favore della

a carico di _____ per la quota di 75/100 (settantacinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 200.000 (duecentomila), capitale Euro 180.759,81 (centotantamilasettecentocinquantanove virgola ottantuno), interessi Euro 9.240,19 (novemiladuecentoquaranta virgola diciannove), spese Euro 10.000 (diecimila), in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Padova in data 13 ottobre 2017 n. 7978/2017 (iscrizione non assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
 - dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
 - dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
 - dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 76/87 del 04-05-1987, Prot. n. 53/87, con rilascio del Permesso di Abitabilità il 23-11-1987;
 - che è stata successivamente rilasciata una Concessione in Variante di assestamento n. 24VR/88 del 05/05/1988, con rilascio del Permesso di Abitabilità il 17-08-1988;
 - che è stato successivamente effettuato un piccolo ampliamento nel sotto-tetto, regolarmente autorizzato con D.I.A. del 04-11-2011, Prot. n. 0231 **(all. 11)**;
 - i dati catastali e la planimetria sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto e, in particolare, che le lievi difformità rilevate non sono tali da influire sul calcolo della rendita catastale;
 - che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.



VARIAZIONI RILEVATE NEL 2023 RISPETTO ALLA SITUAZIONE DESCRITTA NEL 2020

Rispetto ai precedenti sopralluoghi del 07-02-2020 e del 27-07-2021 occorre segnalare che sono risultate alcune notevoli variazioni, così sintetizzabili:

1 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ACQUA (FOTO DA 15 A 21)

L'impianto destinato a sollevare l'acqua (sia piovana che di risalita dalla falda) è risultato gravemente malfunzionante ed ha provocato notevolissime infiltrazioni al locale taverna (piano semi-interrato); in estrema sintesi e con riferimento al rilievo sintetico **(all. 12)**, la situazione attuale può essere così descritta:

- la pompa sommersa alloggiata nel pozzetto A (punto più basso della proprietà) preleva l'acqua e la spinge verso il pozzetto C, attraverso la tubazione interrata (con andamento indicativo evidenziato con tratteggio rosso) che risale sotto la rampa garage; da qui l'acqua viene convogliata, sempre sotterraneamente verso la fognatura in strada;
- a causa di una perdita sotterranea non localizzata, una parte di quest'acqua trafila sotterraneamente verso il tombino B (estraneo al circuito fognario interrato) e trabocca da quest'ultimo (foto 15);
- da qui rifluisce verso il basso (freccia spezzata BLU, foto 16 e 17) ma si infiltra anche sotterraneamente (freccie tratteggiate in BLU, foto 18 e 19) all'interno del fabbricato (a fondo GIALLO) e percorre perimetralmente le pareti della taverna;
- il funzionamento dell'impianto di sollevamento dell'acqua viene, così, totalmente vanificato dato che, come constatato dopo diverse prove, la pompa sommersa si accende correttamente ma, dopo qualche minuto di funzionamento, l'acqua tracima dal tombino B e, in parte, rifluisce verso il basso e, in parte, penetra nel fabbricato;
- dato che la tubazione interrata non transita per il pozzetto B ma, se da quest'ultimo tracima acqua che poi penetra anche nel fabbricato, occorre dedurne che vi siano una (o più perdite) dalla tubazione verso il pozzetto B e verso il fabbricato.

Il fenomeno di infiltrazione nella taverna era risultato già parzialmente presente al sopralluogo



del 07-02-2020 ed era stato segnalato nella precedente relazione ma la situazione è notevolmente peggiorata anche perché, invece di un intervento di riparazione/sostituzione, è stata preferita una soluzione provvisoria che consiste in una tubazione esterna (in GRIGIO) che pesca l'acqua dal pozzetto A (foto 20), risale (sempre esternamente) la rampa-garage e la scarica nel pozzetto C (foto 21), evitandone il ritorno verso il basso.

2 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (FOTO DA 22 A 27)

È risultato completamente fuori uso, sia per avaria totale della caldaia (foto 22), sia per evidenti e copiose perdite delle tubature (foto 23, da confrontare con la foto 13, risalente al 2020).

Invece di un intervento di riparazione della caldaia e sostituzione delle tubazioni è stata preferita una soluzione che ha previsto di:

- installare uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda (cfr. sempre foto 23 e foto 13);
- installare una stufa a legna in soggiorno (foto 24) con nuovo camino esterno (foto 25 da confrontare con la foto 1 risalente al 2020);
- installare alcune stufette mobili a gas (con bombola autonoma) da spostare nei vari locali, a seconda delle necessità (foto 26 e 27).

-O-O-O-O-O-O-

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del complesso risultano, quindi, sensibilmente peggiorate rispetto a quanto prima rilevato data la realizzazione di interventi di puro tamponamento senza veri e propri interventi di riparazione/sostituzione degli impianti avariati.

Tali condizioni generali di manutenzione e conservazione possono oggi essere definite scadenti ed appare inderogabile ed urgente la necessità di effettuare un radicale intervento di rifacimento degli impianti appena descritti.

Non appare possibile indicare con precisione l'entità dei lavori, soprattutto relativamente al punto 1 data l'assoluta incertezza della posizione della/e perdita/e; ciò richiederà degli scavi di saggio e, con buona probabilità, la necessità di sostituire buona parte della tubazione, se non tutta.

La quantificazione di massima di tali interventi, il cui costo andrà a ridurre il valore di stima del-



l'immobile pignorato, può essere così sintetizzata:

opere murarie per l'impianto di sollevamento acqua

Euro

demolizione controllata del getto in c.a. dal pozzetto A al pozzetto C

scavo a mano sino al rinvenimento delle condutture ammalorate

rimozione e smaltimento delle condutture ammalorate

demolizione e smaltimento dei pozzetti A, B e C.

creazione nuova sede pozzetti di raccordo

fornitura e posa dei pozzetti A, B e C.

creazione sede nuove condutture, posa del letto di sabbia

fornitura e posa nuove condutture, rinterro e costipazione terreno

getto di copertura in c.a.

a corpo

6.000

opere elettriche per l'impianto di sollevamento acqua

pompa di sollevamento acqua con valvola di non ritorno

fornitura e posa di nuova alimentazione elettrica a norma

2.000

a corpo

ripristino dei locali interni

scalcinatura aree pareti infiltrate

fornitura e posa intonaco macroporoso risanante strato grezzo

fornitura e posa intonaco macroporoso risanante strato di finitura

ridipintura completa delle pareti interessate dagli interventi precedenti

ripristino della pavimentazione demolita per il confinamento dell'acqua infiltrata

guaina liquida, massetto e posa rivestimento

fornitura e posa nuovo battiscopa

a corpo

8.000

impianto di riscaldamento

demolizione a mano sino al rinvenimento delle tubazioni ammalorate

rimozione e smaltimento delle tubazioni ammalorate



fornitura e posa di nuove tubazioni

fornitura e posa di nuova caldaia esterna

ripristino dell'intonaco delle zone demolite

ridipintura completa delle pareti interessate dagli interventi precedenti

	a corpo	<u>6.000</u>
	sommano	22.000
imprevisti: 15%		<u>3.300</u>
TOTALE SPESE DI RIPRISTINO: EURO		<u><u>25.300</u></u>

Tenuto conto che la stima complessiva del 2020 ammontava ad Euro 210.000 può essere ora calcolate il valore di stima aggiornato al 2023, come:

	Euro
VALORE DI STIMA AL 2020:	210.000
SPESE DI RIPRISTINO:	<u>-25.300</u>
sommano	<u><u>184.700</u></u>

arrotondabile a:

VALORE DI STIMA AGGIORNATO AL 2023: Euro 185.000

diconsi Euro CENTOTTANTACINQUEMILA / 00

-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, li 11 agosto 2023


il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

