

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 747/2010

CREDITORE : UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA.

DEBITORE: [REDACTED]

Atto Pignoramento cron. n. 4687 del 10.09.2010 Atti Tribunale di Padova

G.E. dott.ssa C. Santinello

C.T.U. ing. Victor Ruzzante

Prossima udienza il 29.06.2011

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il giorno 09.02.2011 avanti all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Santinello è comparso il sottoscritto ing. Victor Ruzzante, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova con il N.1490, con studio in via Savonarola 157 Padova, il quale è stato nominato C.T.U. per la Esecuzione immobiliare in oggetto, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, ottenendo il termine di Legge per il deposito dell'elaborato peritale.

- Il sottoscritto c.t.u., con Raccomandata a.r. 14352779680.3 del 03.03.2011 al Debitore, fissava l'inizio delle operazioni Peritali per il 24.03.2011 con sopralluogo sugli immobili pignorati in Cadoneghe via Franceschna e in Vigodarzere, via G. Falcone .(all. 2a).
- Copia fax della detta comunicazione veniva inviata per conoscenza anche all'avv. A. Tessari per la creditrice procedente. (all. 2b)
- Copia della presente Relazione è stata inoltrata al esecutata [REDACTED] con Raccomandata A.R. n.14352779684.7 del 12..05.2011 (cfr. all. 5).
- Copia è stata inoltrata con e-mail: avvocatiassociati@studiogdmtext.it al procuratore della Procedente.

* * *

1 di 18

PREMESSA

Vista la natura, composizione, consistenza, ubicazione dei Beni oggetto di Pignoramento è emersa la opportunità di organizzare i medesimi in **n. 2 LOTTI**, ed in particolare:

LOTTO N.1

QUALITA': Appezzamento di terreno, con sovrastante costruzione ad uso deposito.

DIRITTO VENDUTO: Quota di 1/2 in proprietà indivisa.

UBICAZIONE: Comune di Cadoneghe via Franceschina, 36.

LOTTO N.2

QUALITA': Porzione di casa penta familiare, con garage e scoperto esclusivo.

DIRITTO VENDUTO: 100% in piena proprietà esclusiva.

UBICAZIONE: Comune di Vigodarzere in via G. Falcone n. 80

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI ex art 567 c.p.c.:

Il fascicolo di Parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- Atto pignoramento e relativa nota di trascrizione trascritta il 24.09.2010
- Istanza di vendita depositata il 15.09.2010;
- Ricorso per Decreto Ingiuntivo n. 1570/09 r.g. - n. 1931/09 rep.
- Relazione notarile ventennale ipocatastale del notaio Giorgio Fassanelli;

DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI AL MECCANOGRAFICO DELL'U.T.E.

Il sottoscritto c.t.u. ha esperito le ricerche catastali del caso con visure aggiornate al 03.02.2011 si ha:

LOTTO N.1

Il Lotto risulta così distinto al **NCT**:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	z. cens.	Categ.	class	Superf.	RD€	RA€
=	4	2168	=		Semin	2	614 mq.	4.92	3.17
=	4	2169	=		Semin	2	006 mq.	0.05	0.03

Intestazione Catastale : [REDACTED] a Cadoneghe il 24.01.1947

2 di 18

Dati derivanti da: Frazionamento del 04.06.2009 n. 181447 (i mappali sono derivanti da ex mappale 1161 ora soppresso) .

Catasto Urbano : **N.C.E.U.**

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	z. c.	Categ.	classe	Vani	RC€	partita
=	4	69	4	=	C6	2	19 mq.	35.33	1003413

Intestazione Catastale : ██████████ a Cadoneghe il 24.01.1947

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992.

Unità eretta sul terreno così censito al Catasto Terreni **N.C.T.**

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	z. cens.	Categ.	class	Superf.	P.ta	
=	4	1159	=		E.U.		1713 mq.	1	

Dati derivanti da : Variazione Catastale : tipo mappale 28.8.1990 n. 591

LOTTO N.2

Porzione di casa a schiera sita in Comune di Vigodarzere in via G. Falcone n. 80

distinto al: **NCEU**:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	z. c.	Categ.	classe	Vani	RC€	piano
B	8	1120	10-26		A2	3	6.5	704,96	S1-T-1-2

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Categ.	classe	Vani	RC€	part
B	8	1120	18	S1	C6	2	28 mq	59.29	2217

Intestazione Catastale : ██████████

Dati derivanti da: Denuncia di Nuova costruzione n.7574 del 15.10.1992

Facente parte di fabbricato eretto su terreno censito al **N.C.T.** :

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	z. cens.	Categ.	classe	Superf	RC€	part
	19	1120	-		E.U.	-	1986	-	1

Fanno parte integrante del Lotto : la quota proporzionale delle parti comuni condominiali dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 C.C. e precisamente i beni comuni non censibili

identificati al **N.C.E.U.**: Comune di Vigodarzere

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Categ.	classe	Vani	RC€	part
B	8	1120	3		b.c.n.c	cortile			
B	8	1120	5		b.c.n.c.	Spazio manovra			

(cfr. visure storiche , planimetrie e elaborato planimetrico.)

LA CORRISPONDENZA FRA ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, E RISULTANZE

CATASTALI

LOTTO N.1

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Cadoneghe differiscono, da quelli riportati nell'atto di pignoramento per i seguenti dettagli:

- al NCT il mappale n. 1161 di are 620 è stato soppresso: ad esso si sono sostituiti i mappali n. 2168 di mq. 614 e n. 2169 di mq. 6 per totali mq. 620. (dati derivanti da frazionamento n. 181447 del 04.06.2009).

Si ritiene tale difformità solo formale, non incidendo sulla identificazione del bene.

- **NOTA:** come già rilevato dal Notaio nella certificazione ventennale ipocatastale, si conferma che gli immobili del Lotto n.1 siti in Cadoneghe sono ancora intestati catastalmente al signor [REDACTED] dante causa delle signore [REDACTED] e [REDACTED] giusta Successione in morte del prenomato apertasi il 22.01.1997 e di cui alla dichiarazione di successione registrata a Thiene il 23.07.1998 al n. 42/405/1 trascritta a Padova il 19.09.1998 ai nn. 25806-17142.

Ai registri immobiliari di Padova i medesimi beni risultano di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.

Motivo della disomogeneità di intestazione è la mancata effettuazione o registrazione della Voltura.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto

Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di

trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

LOTTO N.2

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Vigodarzere, a parte la errata indicazione del piano (corretto: piano S1-T-1-2- anziché piano 2), non differiscono, da quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Si ritiene il refuso di carattere formale, non incidendo sulla identificazione del bene.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

Si ritiene comunque, correttamente identificato il Bene.

LA REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE

LOTTO n.1

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili pignorati e le risultanze catastali, si registra la sostanziale conformità.

Il censimento catastale è da ritenersi comunque regolare.

LOTTO n.2

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili pignorati e le risultanze catastali, a meno della presenza di opere interne eseguite successivamente all'accatastamento, si registra la sostanziale conformità.

Il censimento catastale nonostante quanto esposto sopra, è da ritenersi comunque regolare, in quanto le differenze non incidono nella classificazione e rendita del Bene.

* * *

LA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N.1

Al ventennio i Beni oggetto dell'odierno Pignoramento pervennero in proprietà a: [REDACTED] la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a Padova il 23.07.1979, per la quota di 1/2:

- In forza di Atto di successione in morte di [REDACTED] n. 42/405/1 del 23/07/1998 presso l'U. Registro di Thiene, trascritta a Padova nn. 2806-17142 del 19.01.1998. Beni in Cadoneghe: NCT foglio 4 mappali 1159-1161; NCEU : foglio 4 mappale 69 sub. 4, cat. C6, cl.2, 19 mq. (vedasi all. n.10).

NOTA : Non effettuata Voltura automatica (vedasi visura RR.II. del 09.03.2011).

- pervennero a [REDACTED] per Atto di divisione a stralcio in data 27.12.1991 N. 63937 rep. notaio F. Crivellari di Padova, trascritto al n. 3243-2941 del 23.01.1992. (vedasi Atto allegato).
- pervennero a [REDACTED] la quota di 5/15 nuda proprietà; e a [REDACTED] la quota di 4/15 piena proprietà: per Atto notaio Fassanelli di Padova, rep. n. rep. n. 25034 del 22.06.1989. Beni : NCT Cadoneghe fg. 4 mappali 69-292. NCEU: fg.4 mapp.69/4 ed altri. (vedasi Atto allegato)
- pervennero per successione legittima di [REDACTED] deceduto il 24.10.1987, trascritta a Padova il 27.01.1989 nn. 2607-1789 a [REDACTED]
[REDACTED]
- pervennero per atto di divisione in data 24.09.1964 n. 94002 rep. notaio De Julio , trascritto il 10.10.1964 nn. 12986-10512 al signor [REDACTED] da [REDACTED]
[REDACTED]
- Per atto di rinuncia di Usufrutto data 20.04.1964 n. 87996 rep. notaio De Julio trascritto a Padova n. 6680-5510 : [REDACTED] rinunciò all'usufrutto.
- pervennero per Atto notaio Piovan, del 18.03.1940 rep. n. 15473 ai signori [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO N. 2

Al ventennio i Beni oggetto dell'odierno Pignoramento pervennero in proprietà a:

██████████ per la quota di 1/1:

- per Atto compravendita del 30.04.1993 rep. 92236 notaio Crivellari di Padova trascritto a Padova il 06.05.1993 nn. 10915-7793, da ██████████ (vedasi allegato n. 3).
- delibera sociale di cui all'Atto n. 59468 rep. notaio Merone trascritta 24547-16854 del 11.10.1991 avente per oggetto modifica della ragione sociale di ██████████
- Atto di compravendita del 25.07.1991 n. 13070 notaio Giavi di Padova trascritto n.19000-13183 del 1.8.1991, il terreno su cui sorge oggi il fabbricato pignorato passava a ██████████
- per successione legittima in morte di ██████████ den. n. 910/18, trascritta n. 1611-1302 del 26.01.1983. Passa a ██████████
- per atto di divisione 5.1.1962 n. 2929 rep. notaio Pomello Chinaglia trascritto il 29.1.1962 nn. 1265-1022, il terreno di sedime fabbricato pignorato passa a ██████████.
- per atto compravendita in data 12.11.1958 n. 1604 notaio Pomello Chinaglia del 2.12.1958 trascritto ai nn.11484-2445, passa da ██████████ ██████████ per quota 24/252.
- per atto di compravendita del 23.09.1954 n. 20188 rep. notaio Meneghini di Padova trascritto il 5.10.1954 n. 7765-6393, con cui ██████████ venderono ai fratelli ██████████ la quota di 24/252 a ciascuna delle cedenti spettante., sul terreno in cui insiste il fabbricato di cui sopra.
- per successione legittima in morte di ██████████ del 28.1.1951 den. successione n. 69/324 trascritta 4.09.1951 n. 6204-5501.

-EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, COME ACCERTATO DAL NOTAIO EX ART. 567 C.P.C.

Sulla base di quanto sopra esposto, ed in particolare di quanto riportato nella certificazione notarile in Atti si accerta che non esistono diritti reali con soggetti estranei né vincoli, formalità od oneri anche di natura condominiale.

- L'ESISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

Non sono stati esibiti, né rinvenuti dal sottoscritto, atti relativi ai vincoli del tipo citato nel quesito.

- LA CONFORMITÀ DELL' L'OPERA ; CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E /O AGIBILITÀ.

LOTTO N.1

A seguito dell'accesso agli Atti effettuato l'UTC del Comune di Cadoneghe, si sono reperite le seguenti documentazioni :

- Non esistono atti autorizzativi relativamente al bene (deposito) di cui al NCEU foglio 4 mappale 69 sub.4;
- esiste solo una Relazione di istruttoria dell'Ufficio Tecnico , pratica n. 219/92, con cui si respinge la richiesta di manutenzione straordinaria presentata da [REDACTED] [REDACTED] in quanto fu richiesto che : "*venga dimostrata la regolarità del presente fabbricato*" : *ma non è mai stato prodotto alcunché .(v. allegato n.11)*
- Si precisa che , per il Comune di Cadoneghe, l'obbligatorietà delle Autorizzazioni edilizie per la costruzione di immobili risale al 21.3.1962.
- Il CDU e le relative N.T.A. all'art. 7b inoltre, consentono il recupero degli annessi precari esistenti "*purché condonati*" .

A tale proposito si precisa che la domanda di Sanatoria ex. L. 47/85 presentata con n. C/354 non riguardava il fabbricato suddetto, ma solo i mappali 69 sub.2 e sub 3, e ciò diversamente da quanto dichiarato ed esposto in Atto notarile Crivellari n. 63937 del 27.12.1991 . (v. allegato n. 3)

Conclusioni:

Il fabbricato fatiscente e precario adibito a magazzino è da ritenersi abusivo e non è sanabile in quanto non rispetta le distanze dal confine est con il mappale 1160, ed inoltre è già stato oggetto di valutazione implicitamente negativa da parte dell' UTC come sopra esposto. Si registra inoltre la presenza di ulteriori pseudo-fabbricati fatiscenti in aderenza al mapp.69 sub.4, che sono abusivi e non accatastati. Per questi motivi, per i detti fabbricati non si esporrà alcuna valutazione commerciale: sarà pertanto cura dell'aggiudicatario provvedere alla loro demolizione.

LOTTO n. 2

A seguito dell'accesso agli Atti effettuato l'UTC del Comune di Vigodarzere si sono reperite le seguenti documentazioni :

- Concessione edilizia n. 121/91, del 05.05.1993, Variante n. 1 per la costruzione di fabbricato a schiera da parte della [REDACTED]
- Certificato di Agibilità n. 121/91 con decorrenza dal 23.11.1993;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 107 del 30.08.1994, relativa alla realizzazione di un caminetto esterno sul cortile esclusivo.
- Autorizzazione edilizia n. 67 del 21.06.1999 relativa alla installazione di un pergolato sul cortile esclusivo .

A seguito del sopralluogo sull'immobile sono emerse le seguenti difformità edilizie rispetto a quanto assentito o autorizzato:

Opere interne eseguite sul piano mansardato, consistenti nella partizione di un nuovo bagno e opere di variazione prospettica consistenti nella apertura di n. tre velux al tetto. In cantina è presente un caminetto in muratura non autorizzato.

Per tali opere realizzate in assenza di autorizzazione, ma conformi alla normativa edilizia, è prevedibile la Sanatoria ai sensi dell' art. 37 del DPR n. 380/2001 mediante la corresponsione in unica soluzione di € 516,00 oltre spese tecniche, il tutto per un totale presunto di € 2000,00 circa, salvo diversa determinazione a seguito di istruttoria dell'UTC.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

9 di 18

LOTTO n.1

DIRITTO VENDUTO: quota di 1/2 in proprietà indivisa ;

QUALITÀ: Appezamento di terreno con soprastante piccolo deposito-magazzino.

CONFINI a nord con 1160 e via Franceschina; a est con mapp. 389-559-614, a sud con mapp. 2381-2374, a ovest con mapp. 1273-1961.

UBICAZIONE: Comune di Cadoneghe via Franceschina, 36

OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero.

DESCRIZIONE (vedasi documentazione fotografica (all. 1).

Trattasi di appezzamento di terreno in zona periferica di Cadoneghe, avente forma irregolare, composto di n. 3 mappali : 2169+2168+1159 di superficie catastale mq. 2333 complessivamente.

Il terreno è in parte (mappali 2169+2168) una striscia di m. 4 circa di larghezza, adiacente al mappale 2170 (che è di altra proprietà) per costituire insieme accesso da via Franceschina, largo ml. 8,00 circa .

La restante parte del terreno , mappale 1159, è coltivata a vigneto e orto, e su essa sorge una costruzione fatiscente e precaria in lamiera e cemento-amianto, di circa 19 mq., posta a circa ml. 2,50 dal confine nord, adibita a deposito magazzino.

Detta costruzione, sorta abusivamente e mai condonata, è priva di qualsiasi valenza e di finitura o impianto.

Il terreno è solo in parte recintato con rete metallica su stanti in ferro: in particolare manca la recinzione sul lato sud.

All'interno del lotto di terreno sono presenti recinzioni in rete metallica e stanti in ferro, realizzate in modo casuale in parte non rispondenti ai confini catastali e per le quali è richiesta una eventuale verifica da parte dell'aggiudicatario del bene.

LOTTO n.2

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà esclusiva ;

CONFINI: a nord con via Falcone; est con mapp 1120 sub 9-25; ovest con mapp.1120 sub11-27; a sud mapp.1122.

CONFINI EDIFICIO : a nord con mapp. 1132-1123-1183; a est con mapp. 1145; a sud con mapp. 1129-1122-1863; a ovest con 2066-1231.

QUALITA' : Porzione di casa penta familiare, con garage e scoperto esclusivo.

UBICAZIONE: Comune di Vigodarzere in via G. Falcone n. 80

OCCUPAZIONE: L'immobile risulta locato al signor [REDACTED] nato a Padova il 28.07.1961, con **contratto di locazione** ad uso abitativo ai sensi della L. 431/98 art.2, stipulato in data 04.04.2009 per la durata di anni otto rinnovabili per pari entità; canone annuo € 14.400,00.

Il contratto è stato registrato in data 24.04.2009 S.3. Reg. N. 5359. (vedasi all. n.9)

DESCRIZIONE (vedasi documentazione fotografica (v. all. n. 1).

Si tratta della porzione centrale di un edificio residenziale penta familiare sito in zona semicentrale del Comune di Vigodarzere, in via G. Falcone, 80.

L'immobile, di relativamente recente costruzione, si articola su due piani fuori terra, oltre a piano interrato e a piano mansardato.

Esso ha pianta rettangolare con struttura portante in muratura e in c.a. , solai e copertura in laterocemento; scale, murature interrate e pilastri sono in c.a.

COMPOSIZIONE:

piano interrato con H= 2.20 m. : cantina di mq. 24.35 ca. con caminetto; garage doppio di mq. 27.50 ca.;

piano terra con H= 2.70 : soggiorno-pranzo di mq. 27.85 ca., cucina di mq. 11.49 ca. , w.c. di mq. 5.72 ca.; due logge di mq. 2.70 ciascuna; scala;

piano primo con H= 2.70: camera matrimoniale di mq. 15.66 mq. ca, camera di mq. 11.49 ca.; camera di mq. 9.10 ca.; bagno di mq. 5.77 ca. disimpegno e scala. due poggiali di mq. 3.08 ca. ciascuno.

piano mansardato (non abitabile) con Hmedio= 1.69 m.: soffitta con w.c. (abusivo) e scala.

Pavimenti : al piano terra e interrato vi sono piastrelle ceramiche in gres porcellanato;

al piano primo e mansardato vi sono listoncini in legno esotico Iroko; bagni sono rivestiti a tutt'altezza di piastrelle maiolicate e in cucina fino a ml.2,0 circa.

Le pareti e soffitti del piano primo e parte della soffitta sono lavorati in grassello di calce con effetto marmorino.

Porte e finestre: generalmente le porte interne sono in legno con essenza in noce, le porte-finestre sono in legno con specchiatura in vetro; le finestre sono in legno dotate di vetrocamera; le aperture sono munite di oscuri in legno douglas alla veneta. Il garage è dotato di due cancelli in acciaio zincato.

Impianti : Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con caldaia murale e corpi scaldanti in ghisa e con tubazioni in rame correnti a pavimento ;

l'impianto elettrico è di tipo corrente , a norma, con componentistica BTicino e canalizzazioni a parete sottotraccia.

E' presente impianto di climatizzazione con elementi split e diffusori interni a parete.

Esterni: L'area esclusiva esterna verso strada è organizzata a giardino con varie piantumazioni ed alberi e camminamenti pavimentati, recintata con cancellata in ferro zincato su muretta in calcestruzzo a vista ; su lato interno è pavimentata con quadrotti in calcestruzzo e con la presenza di un pergolato in struttura di legno e di un caminetto, il tutto recintato con rete metallica su stanti in ferro su muretta in cls.; non sono presenti recinzioni verso l'unità contigua posta ad ovest.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL LOTTO.

LOTTO N.1

Il C.D.U. rilasciato in data 12.04.2011 dall'UTC del Comune di Cadoneghe certifica che il vigente strumento urbanistico fa ricadere l'area di cui al foglio n.4, mappali 1159-2168 in parte (che è minoritaria: meno di 500mq.) in **Z.T.O. tipo C2/4:** residenziale estensiva con normativa NTA di cui all'art. 10 ter.

La restante parte del mapp. 1159 è in **ZTO tipo sottozona "BO"** : zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto: - art. 7b delle NTA.

Il mappale 2169 ricade in **Zone per sedi viarie e Servizi stradali**. art. 30 delle NTA.

Tutte le aree risultano inoltre vincolate dal punto di vista paesaggistico ambientale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 , zone di interesse archeologico art. 142 lett. m).

E' inoltre riportata nel CDU la corrispondente destinazione dei terreni individuata dal PATI in salvaguardia.

LOTTO N.2

Il C.D.U. rilasciato in data 24.03.2011 dall'UTC del Comune di Vigodarzere certifica che il vigente strumento urbanistico fa ricadere l'area di cui al foglio n.19, mappale 1120 in **Z.T.O. tipo C2/4** : parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente residenziale, normati dalle NTA all'art. 12.

E' inoltre riportata nel CDU la destinazione prevista dal PATI adottato con DCC 04.08.2010 all'art. 11.12.1.

INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI.

LOTTO N.1

Per la stima si è eseguita, una puntuale indagine di mercato immobiliare condotta nel contesto specifico, per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto di tutti i parametri che possono influenzare la valutazione in positivo così come in negativo, attraverso il metodo sintetico-comparativo come: posizione: periferica ; condizioni generali dell'immobile : medie;

In particolare si è tenuto conto della zona e del contesto circostante in cui si segnala l'accesso attualmente promiscuo al terreno, la disomogeneità di destinazione urbanistica e soprattutto la irregolarità della conformazione planimetrica che, di fatto ne limita drasticamente ogni sfruttamento edificatorio, già di per sé esiguo.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, tenuto conto che la quota venduta è pari a 1/2, si è desunto il seguente :

Valore medio terreno : $1/2 \times \text{€}/\text{mq} 20,00 \times \text{mq. } 2333,0 = \text{€ } 23.330,00$.

Valore che arrotondabile a € 23.300,00 (ventitremilatrecento euro).

L'analisi condotta e le superfici e cubature evidenziate, sono da considerarsi indicative al solo fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, che deve intendersi offerto, secondo le consuetudini commerciali, "a corpo" e non a misura.

LOTTO N.2

Per la stima si è eseguita, una puntuale indagine di mercato immobiliare condotta nel contesto specifico di Vigodarzere, per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto di tutti i parametri che possono influenzare la valutazione in positivo così come in negativo, attraverso il metodo sintetico-comparativo come:

qualità : **villino a schiera signorile**; posizione: **semicentrale**; condizioni generali dell'immobile giudicabili come **buone** ;

In particolare si è tenuto conto della zona e del contesto circostante: un elegante e tranquillo quartiere residenziale con case mono e plurifamiliari, nonché del fatto che trattasi di **Bene locato** con contratto di recente stipula: 2009, per cui si adotta un **coefficiente riduttivo del 30%**

Sulla scorta di quanto sopra riportato si è desunto il seguente :

Valori superfici commerciali (1/1 muri perimetrali; 1/2 muri divisorii fra unità):

- Superficie p. interrato,superfici comm.li al 60%: (60%x62.35) = mq. 37.41
- Superficie p. terra,superfici comm.li al 100%: (58.63) = mq. 58.63
- Superficie p. terra,superfici comm.li logge (50% x 3.72) = mq. 1.86
- Superficie p. primo,superfici comm.li 100% = mq. 60.49
- Superficie p. primo,superfici comm.li 30% poggioli= mq. 1.85
- Superficie p. secondo ,superfici comm.li 50% = soffitte mq. 31.17
- Incidenza terreno (valut. al 10% di sup. lorda =mq. 130)= mq. 13.0

Somma Superfici comm.li = mq .204.50

Valore: €/mq. 1600,00 (*) x mq. 204,50 x 0.70 = € 229.040,00

- A detrarre costi forfetari per la regolarizzazione edilizia - € 2000,00

NB:(*): Il valore unitario indicato è comprensivo delle parti e impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Valore netto e arrotondato: € 227.000,00 ;

Diconsi (duecentoventisettemila euro)

L'analisi condotta e le superfici e cubature evidenziate, sono da considerarsi indicative al solo fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, che deve intendersi offerto, secondo le consuetudini commerciali, "a corpo" e non a misura.

* * *

D) IDENTIFICAZIONE, SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE,DI TUTTE LE ISCRIZIONI E

TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI.

Da quanto risultante dalla Certificazione Notarile in Atti, e dalle ulteriori ispezioni esperite dal sottoscritto presso l'Agenzia per il Territorio, aggiornate al 09.03.2011:

TRASCRIZIONI Pregiudizievoli :

1. **Nota del 21.09.2010 nn.36436 rg. - 21315 rp.**

Verbale di Pignoramento immobiliare del 10.09.2010 n. 4687/10 rep.

a carico di : [REDACTED]

a favore di Unicredit Corporate Banking spa.

Beni: di cui alla presente procedura esecutiva : Lotto n.1 e Lotto n. 2;

ISCRIZIONI:

2. **Nota del 07.04.2009 nn. 12786-2653**

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova n.

3903 /2009;

a favore di Unicredit Corporate Banking spa.

a carico di : [REDACTED]

Somma iscritta : € 6.800.00,00 (somma capitale : € 25.380.873,66)

Beni: di cui alla presente procedura esecutiva : Lotto n.1 e Lotto n. 2;

3. **Nota del 19.08.2009 nn. 33288-7569**

15 di 18

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova n. 4028/2009 del 10.08.2009;

a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa.

Somma iscritta : € 230.000,00

a carico di : [REDACTED]

Beni: di cui alla presente procedura esecutiva : Lotto n.1 e Lotto n. 2;

a carico di : [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti :

- Comune di Padova NCEU sez A, fg.5 mapp.118 : sub. 5, sub. 6 , sub.7,sub.8; mapp. 119, mapp. 169 sub. 6, sub.3, sub.4 , sub.5.
- Comune di Vigodarzere, NCEU: sez B, fg. 9 mapp. 650 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub. 6, sub.7,sub.8, sub.9, sub.10, sub.11, sub.12.
- Comune di Vigodarzere sez.B, fg. 9 , mapp.962, sub.2-sub.3.
- Comune di Vigodarzere: NCT: fg.20, mapp.2857,- mapp. 2860- mapp. 2864- mapp. 1877, mapp. 1886- -mapp. 2343.
- Comune di Vigodarzere NCT: fg. 20 , mapp. 84-mapp. 2586-mapp. 2865.
- Comune di Vigodarzere NCT: fg. 20 , mapp. 2859-mapp. 2862.
- Comune di Padova NCEU: sez A fg. 5 , mapp. 43- sub.15, mapp. 726.
- Comune di Padova NCT fg. 13 , mapp. 839.

(si veda la relativa visura ipocatastale allegata)

NOTA:

Come riportato in relazione notarile, si evidenzia che agli immobili in Cadoneghe di cui al Lotto n.1 , anche l'altra metà del Bene intestata a [REDACTED] risulta gravata da ipoteca giudiziale presso Agenzia Territorio di Padova iscritta ai nn. 33609-7819 del 13.08.2010 in forza di decreto ingiuntivo n. 8404/2010 per € 700.000,00 a favore di Cassa Risparmio del Veneto spa. e a carico di [REDACTED].

E) PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO.

Si allega il prospetto richiesto su pagina separata, depositato assieme alla presente
Relazione in cancelleria Esecuzioni Imm.ri anche su supporto informatico CD-rom.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Padova, 11 maggio 2011

Il Consulente Tecnico

Ing. Victor Ruzzante



Allegati:

1. Documentazione fotografica.
2. a) Copia Raccomandata a/r inizio operazioni all'esecutato;
b) Copia Fax all'avv.to del creditore Procedente
3. n. 3 Atti notarili di compravendita immobili;
4. Visure catastali e ipotecarie;

17 di 18

5. Copia raccomandata A.R trasmissione Perizia all'esecutato.
6. Planimetrie catastali; Copia estratto di mappa ,elaborato planimetrico;
7. n. 2 CDU : Cadoneghe e Vigodarzere
8. Planimetrie progetto immobili.
9. Copia contratto locazione immobile.
10. Denuncia di successione di [REDACTED]
11. Concessioni edilizie, agibilità, Istruttorie edilizie.

