

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 588/2010 Es. imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott.ssa Caterina Santinello

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

Banca Antonveneta Spa

avv. Marco Ripa

c/


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa	2
Estremi del pignoramento	5
Istanza di vendita.....	6
Risposta al quesito 1) - Analisi documentazione depositata	6
Risposta al quesito 2) - Comunicazioni al debitore	7
Formazione dei lotti.....	7
Risposta al quesito 3).....	7
<i>a. Risultanze catastali</i>	<i>7</i>
<i>b. Provenienza</i>	<i>8</i>
<i>c. Corrispondenza.....</i>	<i>9</i>
<i>d. Descrizione dei beni.....</i>	<i>10</i>

<i>e. Regolarità delle costruzioni</i>	15
<i>f. Regolarità del censimento catastale</i>	18
<i>g. Esistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i>	18
<i>h. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	19
Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili	19
Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area	20
Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione	21
Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente	27
Risposta al quesito 8) –Visure catastali e certificato di destinazione urbanistica	28

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra dott.ssa Caterina Santinello con Sua ordinanza del 02.12.2010, nominava esperto per la stima dei beni immobiliari, il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, invitandolo a comparire avanti a Sé per conferirgli l'incarico di rispondere, sotto vincolo di giuramento, al

quesito

- 1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
- 2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli altri eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo*

risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso all'immobile o vanifichi l'esito della raccomandata avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;

3. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico, curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- la regolarità del censimento catastale degli immobili pignorati, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;*
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva;*
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisi-*

zione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni e la possibilità (con relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale, o, in difetto il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

4. indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

5. con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

7. *verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti conservativi, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione);*

8. *alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica.*

L'esperto il 15.12.2010 accettava l'incarico e chiedeva termine di legge per rispondere con relazione scritta. Il Giudice concedeva quanto richiesto e rinviava la prosecuzione dell'esecuzione all'udienza del giorno 04.05.2011, ore 9.00. Il 18.03.2011 lo scrivente depositava istanza di proroga.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

All'**Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare**, Ufficio provinciale di Padova, è registrata la nota di trascrizione: nota n. 30765 di registro generale, n. 17813 di registro particolare del 02.08.2010, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 19.07.2010, n. 1296 di rep. Ufficiale Giudiziario di Cittadella a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova contro XXXXXXXXXX

██████████ con sede in Santa Giustina in Colle, relativo alla piena proprietà sui seguenti beni:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali), via del Santo n. 95;
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura EU (ente urbano), consistenza are 38.40.

Nell'**atto di pignoramento immobiliare** la Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, chiede di sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni di proprietà della ██████████.

così descritti:

piena proprietà dei beni immobili così identificati:

- comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, categoria D/7, via del Santo n. 95, piani T - 1;
- comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, ente urbano, are 38.40.

Istanza di vendita

Nell'**istanza di vendita** del 30.08.2010 la Banca Antonveneta S.p.A. chiede sia disposta la vendita all'incanto dei beni immobili sottoposti a pignoramento con atto notificato alla ██████████ in data 19.07.2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova.

Risposta al quesito 1) - Analisi documentazione depositata

Sono depositati ex art. 567 c.p.c. i certificati ventennali ipotecari, le visure catastali e l'estratto di mappa del Catasto Terreni.

Si allega, perché mancanti in atti, la copia del titolo di provenienza (vedi all. 1).

Risposta al quesito 2) - Comunicazioni al debitore

Il sottoscritto comunicava alla [REDACTED] (con raccomandata con ricevuta di ritorno del 19.01.2011) della nomina a esperto e la data del sopralluogo fissata per il 16.02.2011, ore 9.15. Alla data prevista accedeva all'immobile.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuno, trattandosi di un solo immobile, che si proceda alla vendita in un unico lotto.

Risposta al quesito 3)

a. Risultanze catastali

[REDACTED], con sede in Santa Giustina in Colle, risulta intestata per la quota di 1/1 della proprietà sull'immobile così censito (vedi all. da 2 a 5):

Catasto Fabbricati, comune di San Giorgio delle Pertiche, sezione B, foglio 10, mappale 439, cat. D/7, rendita 7.350,00 euro, via del Santo n. 95, piani T-1.

L'area coperta e scoperta su cui è eretto il fabbricato è così censita al Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche: foglio 21, mappale 439, ente urbano (partita 1), ha. 00.38.40.

Il predetto mappale 439 del Catasto Terreni deriva dall'originario mappale 418 di ha. 00.38.40, stesso comune e stesso foglio, a seguito di tipo mappale n. PD0103167 del 19.05.2004.

Il predetto mappale 418 di ha. 00.38.40 deriva a sua volta dall'originario

mapp. 99 di ha. 00.76.70, stesso comune e stesso foglio, a seguito del frazionamento n. 21554 del 18.08.2000. Il predetto frazionamento n. 21554 ha generato i mappali 418 di ha. 00.38.40 e 419 di ha. 00.38.30 (3840+3830 = 7670).

b. Provenienza

1) Si premette che [REDACTED] C. deriva da [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche a seguito dell'atto di trasformazione della società del 13.07.2009, n. 17344/6185 rep. notaio Riccardo Speranza di Padova, trascritto a Padova il 23.07.2009 ai nn. 28640/16211.

2) I beni colpiti da pignoramento (vedi all. 1) sono pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita del 27.10.2000, n. 72722/10733 rep. notaio Roberto Franco di Padova, trascritto a Padova il 15.11.2000 ai nn. 43994/27663, con cui [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965, coniugato in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971, celibe, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero a [REDACTED] che ha acquistato, la piena proprietà dell'area così censita al Nuovo Catasto Terreni: Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21, mapp. 418 (ex 99/a) di are 38.40, reddito dominicale 50.390 lire. Nell'atto è richiamato il vincolo trascritto a Padova il 30.06.1993 ai nn. 15631/11156.

3) L'appezzamento di terreno censito al foglio 21 con il mappale 418 era pervenuto a [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965 e a [REDACTED] [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971, con atto di compravendita (vedi all. 6) del 28.12.1991 n. 36688 rep. notaio Nicola Maffei di San Martino di

Lupari, trascritto a Padova il 21.01.1992 ai nn. 3039/2635, con cui [REDACTED]
[REDACTED], nata Mirano il 19.05.1940, [REDACTED], nata a Camposampiero il giorno 01.07.1968, [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 06.12.1966, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a [REDACTED], celibe, e a [REDACTED], celibe, che in ragione di ½ ciascuno in comune e indiviso hanno accettato e acquistato, la piena proprietà del terreno agricolo così censito alla partita n. 6873 del Nuovo Catasto Terreni:

Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21, mapp. 99 di are 76.70, semin. arb., reddito dominicale 100649 lire, reddito agrario 69030 lire.

4) I predetti beni erano pervenuti a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 27.05.1933 e morto in Camposampiero il 02.10.1984, successione registrata a Padova il 29.01.1985 al n. 144 vol. 21 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Padova il 24.06.1985 ai nn. 11652/8553, con cui [REDACTED] hanno ereditato (in virtù di legge) ciascuno la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del terreno agricolo così censito: Catasto Terreni, Comune di San Giorgio delle Pertiche, mappale 93 del foglio 20 e mappale 99 del foglio 21, totali ha. 00.80.89. Si segnala che dall'esame delle visure ipotecarie del ventennio non risulta sia stata trascritta, relativamente alla successione sopra elencata, alcuna accettazione dell'eredità e quindi potrebbe mancare il requisito della continuità delle trascrizioni.

c. Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi

identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali.

I beni infine corrispondono allo stato di fatto e si identificano in un capannone artigianale-industriale con area scoperta di pertinenza.

d. Descrizione dei beni

Si trovano a San Giorgio delle Pertiche, via del Santo n. 95, distanti circa 4,5 km dal centro del paese e circa 5 km dal centro di Camposampiero, più precisamente provenendo da Padova alla destra della strada, poche centinaia di metri prima della laterale via Ponte Canale. Insistono su una zona prevalentemente agricola sulla quale sorgono alcuni edifici isolati (residenziali e industriali/artigianali) senza peraltro dar luogo a un vero centro abitativo.

Si compongono, come già riferito, di un capannone artigianale-industriale con area scoperta di pertinenza. L'edificio è stato costruito negli anni tra il 2001 e il 2004, in ampliamento di altro e tuttora esistente capannone con annessa abitazione posto a nord. L'intento, come si può dedurre dalla visione delle pratiche edilizie (vedi paragrafo seguente), era quello di dar luogo a un più vasto complesso produttivo, che doveva essere portato a termine in tre stralci.

L'edificio colpito dal pignoramento si compone di un laboratorio e di un corpo uffici e servizi, disposti entrambi su due piani (terra e primo). Sul lato est è stato edificato, in adiacenza al laboratorio, una porzione di edificio con destinazione montacarichi comprensiva del relativo locale macchine. Tale

porzione di edificio, che è in altra ditta ([REDACTED]) è così descritta al Catasto Fabbricati: comune di San Giorgio delle Pertiche, sezione B, foglio 10, mappale 440, cat. D/7, rendita 1.282,00 euro, via del Santo n. 95, piani T-1. È stata eretta sull'area così censita al Catasto Terreni: comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21, mappale 440, ente urbano (partita 1), ha. 00.21.58.

Il laboratorio ha struttura prefabbricata in cemento armato costituita da tre file (due laterali e una centrale) di pilastri prefabbricati che scaricano su plinti a bicchiere e da travi principali a T o a L rovescio su cui appoggiano tegoli prefabbricati precompressi a doppio T. I tamponamenti esterni sono formati da pannelli in c.a. aventi finitura esterna liscia montati in direzione orizzontale. La zona uffici/servizi ha invece struttura portante verticale costituita da murature in laterizio e pilastri in cemento armato che scaricano su fondazioni continue a T rovescio gettate in opera, gli orizzontamenti sono presumibilmente costituiti da solai in laterocemento a travetti tralicciati. La citata porzione ad uso montacarichi ha pareti perimetrali in cemento armato gettate in opera, esternamente alle quali è incastrata una scala sempre in cemento armato, scala che serve un foro di porta sito al piano primo del capannone.

Le opere strutturali sono state denunciate, come si leggerà meglio al capitolo successivo, all'Ufficio del Genio Civile di Padova. Dalla documentazione depositata si desume che il sovraccarico accidentale del primo solaio del laboratorio è 600 daN/mq. Si segnala però che non sono stati depositati relazione di calcolo e tavole relativi a pilastri, travi e solai sia della parte prefabbricata che di quella costruita in opera. È stato comunque depositato il

certificato di collaudo statico.

Il laboratorio al piano terra (superficie netta mq. 782 circa) ha altezza massima (sotto-tegolo) di m 4,50 circa e altezza minima (sotto-trave) di m 4,20 circa; è in comunicazione con un locale quadri elettrici e centrale termica (mq. 13 circa, altezza m 4,20 circa) e due spogliatoi dotati di lavabo con relative docce e w.c. (complessivamente mq. 11 circa ciascuno, altezza m 4,20 circa), siti tutti nel corpo uffici/servizi. La parete interna che separa i due spogliatoi e i w.c. non si estende fino al soffitto, ma è alta m 2, per consentire l'aerazione anche dei locali più interni. Il laboratorio in argomento ha tre accessi pedonali (uno interno dal vano scala e due esterni sul lato sud) e tre accessi carrai. L'accesso carraio a ovest avviene attraverso un portico di altezza 4,20 m inserito nel corpo uffici/servizi. Si segnala che i fori di porta a est sono accessibili esternamente solo da altra proprietà.

Il laboratorio al piano primo (superficie netta mq. 773 circa) ha altezza massima di m 4,25 circa e altezza minima m 3,95 circa; si completa con due w.c. ognuno con relativo anti-bagno, posti nell'angolo sud-ovest, aventi altezza m 3,15 (la parete che separa i w.c. e gli anti-bagno si eleva per m 2,00). Ha un accesso interno dal vano scala e uno esterno sulla parete est tramite la scala esterna. È collegato al piano terra anche con il montacarichi. Si segnala nuovamente che il montacarichi e la scala esterna insistono su altra proprietà.

La porzione adibita ad uffici è al piano terra sopraelevata di 1 m circa rispetto al piano campagna, si compone di un ufficio con sala d'attesa, un altro ufficio e un bagno con anti-bagno, oltre a un portico. Ha altezza minima di m 2,70 e massima di m 3,00. Il piano primo (h= 3,14 m) della porzione

adibita a uffici si articola in una grande sala esposizione, un ufficio delimitato da pareti vetrate, due w.c. dotati di antibagno, oltre a un poggiolo.

La superficie commerciale dei laboratori è mq. 805 circa per piano, quella degli uffici/servizi (compreso vano scale, uffici, bagni, spogliatoi, centrale termica, portico, poggiolo), applicando opportuni coefficienti correttivi, è complessivamente mq. 364 circa, l'area scoperta è mq. 2798 circa.

Queste le finiture e gli impianti:

pavimenti: pavimentazione di cemento di tipo industriale nei laboratori; in mattonelle di ceramica negli uffici al piano terra; in legno nella sala esposizione, nell'ufficio al piano primo e sulla scala; in mattonelle di ceramica nei bagni e relativi antibagni e negli spogliatoi;

rivestimenti: intonaco al civile con pittura negli uffici; sola pittura sulle pareti interne dei laboratori; solo intonaco al civile nel portico a ovest e nelle pareti esterne della zona uffici/servizi; in mattonelle di ceramica fino all'altezza di 2 metri nei w.c., anti bagni, spogliatoi e docce;

porte interne: in legno tamburato nella zona uffici; con telaio in alluminio e pannelli di tamponamento tra laboratori e spogliatoi e tra spogliatoi e w.c.; metalliche resistenti al fuoco quelle sul vano scala;

serramenti esterni: portoni del laboratorio con telaio metallico e pannelli sandwich provvisti di apertura meccanizzata; porte del laboratorio metalliche con maniglioni antipánico; finestre a nastro con telaio in alluminio con apertura automatizzata in ragione di una finestra su due nei laboratori; finestre e porte-finestre con telaio in alluminio e vetro camera negli altri locali;

impianto elettrico: con canaline sottotraccia e componentistica corrente negli uffici; con canaline scatolari metalliche esterne e prese di tipo industriale

nel laboratorio; è presente anche l'impianto di luci di emergenza;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni sottotraccia; sanitari in porcellana vetrificata bianca;

impianto termico: caldaia a gas, alimentata da serbatoio posto nell'area scoperta, a servizio della zona uffici/servizi; caldaie esterne con relativi aerotermi interni marca ROBUR modello *Caldaria uno* nei laboratori; radiatori tubolari negli spogliatoi e nei bagni; aerotermi negli altri locali della zona uffici;

impianto antincendio: esternamente all'edificio vi sono lungo le facciate sud e est idranti soprassuolo (a colonna) e idranti a muro con relative cassette; si segnala che la rete idrica e il relativo idrante posti sul lato est ricadono in altra proprietà.

L'area scoperta è in parte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo, in parte a prato e in parte in terra battuta e pietrisco. La recinzione delimita un'area più vasta dell'area di sedime del capannone colpito da pignoramento interessando oltre al mappale 439 anche i seguenti mappali del foglio 21: 440, 441, 351, 164, 352. Per completezza si precisa che:

- sul mappale 164 insiste un edificio residenziale in ditta a [redacted] e una porzione di capannone industriale in ditta a [redacted];
- sul mappale 352 insiste un capannone industriale in [redacted] costruito in adiacenza all'edificio di cui al punto precedente;
- i mappali 440 e 441 sono edificabili e sono sottoposti alla procedura esecutiva n. 90/2010 R. es. del Tribunale di Padova;
- la corsia tra il capannone pignorato e il confine nord è circa 3,50 m.

La recinzione è in parte con muretta e in parte con rete metallica lungo il

lato sud, con ringhiera metallica lungo via del Santo. Il cancello carraio è anch'esso metallico.

Si evidenzia che l'area di sedime del fabbricato pignorato non è collegata direttamente a vie pubbliche (fondo totalmente *intercluso*). L'accesso avviene tramite un ponte che collega via del Santo al terreno censito al mapp. 93 del foglio 20 (in ditta a [REDACTED]). Pertanto il predetto mapp. 93 è gravato di fatto da servitù di passaggio a favore dei mappali 439, 440, 441, 351, 164, 352 del foglio 21. Non si sono rilevate la relativa trascrizione o riferimenti ad essa servitù negli atti esaminati. Per una maggiore comprensione, trovandosi i mappali in fogli diversi, si allega un disegno che riporta tutti i mappali sopra menzionati (vedi all. 7).

Anche i mappali 440 e 441 del foglio 21 non hanno accesso diretto a pubbliche vie e pertanto il mappale 439 del foglio 21 dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio per una fascia di m 3 circa lungo il confine sud e parallelamente a questo a favore dei predetti mappali 440 e 441.

La forma, le dimensioni e la collocazione dei vani sono illustrati nei grafici allegati (vedi all. 8) e nelle fotografie.

L'intero complesso pignorato confina a nord con i mappali 351, 164, 352 del foglio 21, a est con il mappale 440 del foglio 21 in ditta a [REDACTED] e [REDACTED], a sud con i mappali 193 e 135 del foglio 21, a ovest con il mappale 93 del foglio 20 in ditta a [REDACTED].

e. Regolarità delle costruzioni

Da ricerche effettuate presso il comune di San Giorgio delle Pertiche risulta, relativamente al fabbricato pignorato, quanto segue.

In data 18.02.2000 il comune di San Giorgio delle Pertiche, vista la domanda presentata il 10.09.1999 dall'allora proprietaria [REDACTED], ha rilasciato (vedi all. 9) la concessione edilizia n. C55/99, prot. 3609/99, per lavori di ampliamento di un complesso produttivo (I e II stralcio) sull'area sita in via del Santo, così identificata al NCT: foglio 21, mappali 164, 178, 99. I lavori prevedevano l'ampliamento dell'allora capannone esistente mediante la costruzione di tre porzioni identificate nelle tavole di progetto con I, II e III stralcio. In realtà è stato edificato solo il I stralcio sull'attuale mappale 439, mentre sull'attuale mappale 440, in ditta a [REDACTED], è stato edificato al posto del II stralcio solamente il corpo con destinazione montacarichi, che è utilizzato da [REDACTED]. Si segnala che in relazione ai lavori concessi l'ULSS n. 15 aveva espresso parere favorevole a condizione che fossero ottemperate le prescrizioni relative all'illuminazione e all'aerazione dei locali, all'impianto di riscaldamento, alle uscite di sicurezza, agli accessi al tetto, allo spogliatoio, alle docce e ai w.c., ai parapetti delle scale, all'emissione di sostanze inquinanti, alle emissioni sonore, al parere dei Vigili del Fuoco.

I lavori sono iniziati il 12.02.2001, come da comunicazione dell'allora proprietaria, ma al termine degli stessi, non è stato richiesto il certificato di agibilità. La concessione è ovviamente decaduta. Le opere sono state comunque denunciate, come accennato al capitolo precedente, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/1971, Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e a struttura metallica, all'ufficio denunce delle opere in cemento armato del Genio Civile di Padova in data 14.03.2001, prot. 28654. Il 05.06.2004 è stato depositato ai sensi dell'art. 7

della citata Legge 1086/1971 il certificato di collaudo statico (vedi all. 10).

Il bene pignorato è conforme ai disegni di progetto con le seguenti eccezioni:

- la porzione di fabbricato eretta sul mapp. 440 a destinazione montacarichi non è conforme alla concessione edilizia rilasciata e, tenuto conto che l'area in esame è sottoposta a vincolo paesaggistico, l'abuso non è sanabile e sarà pertanto necessario procedere alla sua demolizione;
- non è stata costruita la tettoia prevista sul lato nord del capannone;
- nella facciata ovest (verso via del Santo) al piano primo alcuni fori di finestra sono stati sostituiti con fori di porta;
- al piano terra del corpo uffici sono state apportate le seguenti modifiche interne:
 - o demolizione delle murature tra sala d'attesa, disimpegno e ufficio, cosicché vi sono quattro locali (ufficio con reception, ufficio, w.c. e anti-w.c.) al posto di sei (sala d'attesa, disimpegno, due uffici, w.c. e anti-w.c.);
 - o non è stata costruita la scala interna di collegamento con il portico di ingresso e lo spazio è stato occupato da un ufficio;
- l'altezza dei locali al piano terra ad uso ufficio è oscillante da m 2,70 a m 3,00 al posto di m 3,20 a causa della posa in opera di un controsoffitto;
- al primo piano non sono state elevate alcune murature interne che dovevano delimitare gli uffici, cosicché vi sono un ufficio e una sala esposizioni al posto di quattro uffici, una sala riunioni e un corridoio;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi destinati a spogliatoi e bagni a servizio del laboratorio;

- nel laboratorio è stato posto in opera il primo solaio su tutta la sua estensione (mq. 782,30) al posto dei previsti mq. 580,67.

Gli abusi sono sanabili, ad eccezione del primo elencato, con una spesa presumibile di 10.000 euro circa.

Sarà poi necessario richiedere il certificato di agibilità allegando: dichiarazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio dell'iscrizione al Catasto; certificato di collaudo statico; dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; dichiarazioni di conformità degli impianti; certificato di prevenzione incendi; dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico; dichiarazione relativa all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche; rilievo fotografico; dichiarazione rilasciata dal Consorzio Alta Servizi; autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Per ottenere l'agibilità sarà pertanto necessario preliminarmente procedere alla demolizione del vano montacarichi e della scala esterna e successivamente provvedere alla loro ricostruzione, compresi gli impianti.

f. Regolarità del censimento catastale

I beni risultano regolarmente accatastati, a parte qualche differenza nella distribuzione degli spazi interni del corpo uffici rispetto alle planimetrie, diversità che però non sono sostanziali.

g. Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

Come già riportato, i beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà a:

██████████, con sede in Santa Giustina in Colle.

h. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono stati rinvenuti, né esibiti al sottoscritto vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Risposta al quesito 4) - Valore commerciale degli immobili

Ai fini della valutazione si segnala che i beni sopra descritti sono occupati dall'esecutata ██████████.

Il lotto può essere così descritto:

intera piena proprietà di un fabbricato a destinazione industriale-artigianale disposto su due piani, composto da laboratori, uffici, servizi, vani tecnici e accessori, sito in San Giorgio delle Pertiche, via del Santo n. civ. 95, identificato al Catasto Fabbricati del comune di San Giorgio delle Pertiche con sezione B, foglio 10, mappale 439, compresa l'area coperta e scoperta di mq. 3.840 identificata al Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche con foglio 21, mappale 439.

Relativamente all'attribuzione del valore si premette che nella zona la tipologia di capannone a due piani non è molto diffusa in quanto poco versatile, perché adatta a un numero ridotto di attività (ad esempio tessile). Pertanto non si è riusciti a reperire dei valori medi di riferimento di mercato per edifici simili e ci si è dovuti basare sui valori rilevati per capannoni a un piano con altezze interne superiori a 5 metri. Si rappresenta che un capannone a due piani sicuramente ha un costo di costruzione superiore di uno ad un solo piano, dovendosi sostenere maggiori spese per il solaio aggiuntivo e per pilastri e fondazioni, sviluppa una superficie utile doppia rispetto a

quello ad un piano, ma ha scarsa domanda e quindi gli eventuali vantaggi e le maggiori spese sostenute non vengono in genere apprezzati dal mercato. Si deve anche considerare che nella situazione attuale vi è una generale diminuzione di compravendite di capannoni industriali-artigianali con una tendenziale discesa dei prezzi.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, la posizione dei beni, la loro accessibilità, la loro vetustà, i prezzi del mercato immobiliare locale, la servitù di passaggio gravante sull'area scoperta, le spese per la sanatoria, le spese per la demolizione e successiva ricostruzione del vano montacarichi e della scala esterna, le spese per ottenere l'agibilità, si conferisce, come dai conteggi eseguiti, di cui per brevità se ne tralascia il dettaglio, al lotto sopra descritto il valore oscillante da € 680.000 a € 740000, con media di € 710.000 (euro settecentodiecimila/00).

Si segnala nuovamente che è colpito da pignoramento anche il terreno in ditta a [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche con i mapp. 439 e 440 del foglio 21 e mapp. 93 del foglio 20 su cui pende il procedimento n. 90/2010 R. es. del Tribunale di Padova.

Risposta al quesito 5) - Destinazione urbanistica dell'area

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area identificata (vedi all. 11) al Catasto Terreni del comune di San Giorgio delle Pertiche con il mappale 439 del foglio 21 ricade in Z.T.O. *D1c di completamento*. L'edificazione in tale zona è disciplinata dagli artt. 24 e 18 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono consentite le destinazioni d'uso artigianali e industriali, commerciali collegate all'attività produttiva con un

massimo del 20% della superficie coperta, uffici, magazzini, depositi, alloggio del custode fino al limite di 300 mc., oltre a tutte le altre destinazioni riportate nel citato art. 18. Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel 50% della superficie del lotto edificabile. L'altezza massima consentita è di ml. 10,00 (escluse eventuali deroghe); la distanza minima dai confini è ml. 7,00; la distanza minima tra pareti finestrate è ml. 10,00 (escluse eventuali deroghe).

Il terreno ricade all'interno dell'area di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 (agro-centuriato romano). Gli interventi ammessi sono pertanto subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Risposta al quesito 6) - Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione

Nel ventennio si sono rilevate (aggiornate al 07.01.2011) le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, suscettibili di cancellazione, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova:

1) Trascrizioni

a) nota di trascrizione n. 17813 R.G. e n. 30765 R.P. del 02.08.2010.

Pignoramento oggetto della presente.

2) Iscrizioni

a) nota di iscrizione n. 25504 R.G. e n. 5695 R.P. del 03.07.2009.

Iscrizione a favore della Banca di credito cooperativo dell'Alta Padovana S. C. con sede in Campodarsego contro [REDACTED], con sede

in San Giorgio delle Pertiche, [REDACTED].

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17.06.2009 n. 7738/2009 rep. Tribunale di Padova per la somma complessiva di euro 87.171,21 gravante:

- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7, via del Santo, piani T – 1;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura T (terreno), consistenza are 38.40, via del Santo;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per ½ così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 20, mappale 93, natura T (terreno), consistenza are 04.19;
 - 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 440, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1.
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 441, natura T (terreno), consistenza are 16.72, via del Santo n. 95;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura T (terreno), consistenza are 21.58, via del Santo n. 95;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B,

- foglio 10, mappale 164, subalterno 3, natura A3, consistenza 4 vani,
Strada Statale n. civico 307, piani S1 - T;
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B,
foglio 10, mappale 164, subalterno 4, natura A3, consistenza 7,5 vani,
Strada Statale n. civico 307, piani T – 1;
 - 3) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21,
mappale 164, natura T (terreno), Strada Statale n. civico 307;
 - 4) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21,
mappale 351, natura T (terreno), consistenza are 32.69, Strada Statale
n. civico 307;
- l'intera piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] così identificati:
 - 1) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17,
mappale 721, subalterno 7, natura C6, strada di lottizzazione, piano
S1;
 - 2) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17,
mappale 721, subalterno 1, natura E (ente comune), strada di lottiz-
zazione;
 - 3) comune di Santa Giustina in Colle, Catasto Fabbricati, foglio 17,
mappale 721, subalterno 4, natura A2, consistenza 7 vani, strada di
lottizzazione, piani S1 - T;
 - la quota di 4/6 della piena proprietà sui beni in ditta a [REDACTED] per
2/6 e a [REDACTED] per 2/6 così descritti:
 - 1) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 221, natu-
ra T (terreno), consistenza are 00.06;
 - 2) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 223, natu-

- ra T (terreno), consistenza are 10.40;
- 3) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 481, natura T (terreno), consistenza are 01.23;
 - 4) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 599, natura T (terreno), consistenza are 02.85;
 - 5) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 600, natura T (terreno), consistenza are 01.20;
 - 6) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 601, natura T (terreno), consistenza are 00.30;
 - 7) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 615, natura T (terreno), consistenza ha. 01.74.45;
 - 8) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 616, natura T (terreno), consistenza are 00.01;
 - 9) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 617, natura T (terreno), consistenza are 07.85;
 - 10) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 618, natura T (terreno), consistenza are 00.04;
 - 11) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 619, natura T (terreno), consistenza are 00.77;
 - 12) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 674, natura T (terreno), consistenza are 52.95;
 - 13) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 678, natura T (terreno), consistenza are 78.24;
 - 14) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 645, natura T (terreno), consistenza are 02.11;

- 15) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 647, natura T (terreno), consistenza are 01.10;
- 16) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 512, natura T (terreno), consistenza are 04.28;
- 17) comune di Campodarsego, Catasto Terreni, foglio 29, mappale 1187, natura T (terreno), consistenza ha. 02.99.19.
- 18) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 243, natura T (terreno), consistenza are 00.38;
- 19) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 245, natura T (terreno), consistenza are 00.27;
- 20) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 246, natura T (terreno), consistenza are 05.21;
- 21) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 469, natura T (terreno), consistenza ha. 03.58.91;
- 22) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 470, natura T (terreno), consistenza are 00.97;
- 23) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 471, natura T (terreno), consistenza are 23.08;
- 24) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 472, natura T (terreno), consistenza are 03.75;
- 25) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 482, natura T (terreno), consistenza are 13.81;
- 26) comune di Cadoneghe, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 483, natura T (terreno), consistenza are 01.90.

b) nota di iscrizione n. 51699 R.G. e n. 12445 R.P. del 02.10.2007.

Iscrizione a favore di Equitalia Polis S.p.A., con sede in Napoli, contro

[REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 in data 20.09.2007 n. 152645/77 rep. Equitalia Polis Spa per la somma complessiva di euro 52.948,10 e gravante l'intera piena proprietà sui beni così identificati:

comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7, via del Santo (per errore nella nota sono indicati foglio B, mapp. 10, sub. 439).

c) nota di iscrizione n. 43304 R.G. e n. 10809 R.P. del 28.09.2004.

Iscrizione a favore di Banca Antoniana – Popolare Veneta, Società per azioni, con sede in Padova contro [REDACTED] con sede in San Giorgio delle Pertiche.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24.09.2004 n. 82413/14107 rep. notaio Franco Roberto di Padova concesso dalla Banca Antoniana – Popolare Veneta per la somma di euro 800.000,00 e per la durata di 15 anni alla parte mutuataria [REDACTED], a fronte del quale la medesima ha concesso ipoteca per la complessiva somma di euro 1.600.000,00 gravante l'intera piena proprietà sui beni così identificati:

- 1) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 10, mappale 439, natura D7, via del Santo n. 95, piani T – 1.
- 2) comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura EU (ente urbano), consistenza are 38.40.

Variazioni catastali successive al pignoramento

Non vi sono state variazioni catastali successive al pignoramento.

Risposta al Quesito 7) - Elenco formalità a carico dell'acquirente

Si sono rilevate le seguenti formalità presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

1) Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 15373 di R.G. e n. 12223 di R.P. del 04.08.1983.

Trascrizione a favore di Comune di San Giorgio delle Pertiche contro [REDACTED], nato a San Giorgio delle Pertiche il 27.05.1933.

Atto di vincolo autenticato in data 27.07.1983 n. 3350 rep. notaio Donato Cazzato di Campodarsego con cui [REDACTED], proprietario del terreno sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, censito al foglio 20, mappali 126, 128, 133 e 93 e foglio 21 mappale 99, in contemplazione dell'ottenimento di concessione per ampliare il fabbricato per abitazione su detto terreno, trattandosi di zona classificata rurale, vincolava di inedificabilità a favore del comune di San Giorgio delle Pertiche, limitatamente alla superficie complessiva di mq. 9.789, per sé, eredi e aventi causa, i mappali sopradescritti.

b) Nota di trascrizione n. 15631 di R.G. e n. 11156 di R.P. del 30.06.1993.

Trascrizione a favore di [REDACTED], nato a Campodarsego il 19.05.1930, a carico di [REDACTED], nato a Camposampiero il 28.03.1965 e [REDACTED], nato a Camposampiero il 15.03.1971.

Scrittura privata autenticata nelle firme in data 22.06.1993 n. 23370 rep. notaio Guido Martellozzo di Padova, registrata a Padova il 25.06.1993 al n.

3969 serie 2, con cui [REDACTED], proprietari dell'appezzamento di terreno sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, censito al Catasto Terreni del detto comune, foglio 21, mappale 99 di ha. 00.76.70, autorizzavano [REDACTED], proprietario del fondo sito in comune di San Giorgio delle Pertiche, riportato nel Catasto Terreni del detto comune al foglio 21, mapp. 178 di ha. 00.55.73 ad ampliare l'esistente capannone per attività produttiva a distanza inferiore a quella consentita, vincolando in tal modo, per sé, suoi successori e aventi causa, il citato mappale 99 per la profondità, in senso sud-nord, di ml. 5,00 e la lunghezza di ml. 50, pari a una superficie di 250 mq. del citato mappale 99.

c) L'area scoperta (mapp. 439 del foglio 21) dovrà essere gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio per una fascia di m 3 circa lungo il confine sud e parallelamente a questo a favore dei mappali 440 e 441 del foglio 21.

Risposta al quesito 8) –Visure catastali e certificato di destinazione urbanistica

Si allegano le visure catastali (vedi all. 2 – 3). Si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Giorgio delle Pertiche in data 24.01.2011 (vedi all. 11).

Padova, 08 aprile 2011

Allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza;
- 2) n. 1 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati;
- 3) n. 1 visura storica per immobile al Catasto Terreni;
- 4) estratto di mappa del Catasto Terreni (comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 21);

- 5) n. 1 planimetria catastale composta da tre schede (Comune di San Giorgio delle Pertiche, sez. B, foglio 10, mapp. 439);
- 6) copia atto del 28.12.1991 n. 36688 rep. notaio Maffei;
- 7) estratto di mappa;
- 8) grafici di rilievo dello stato di fatto;
- 9) copia della concessione edilizia n. C 55/99 con estratti delle tavole di progetto, comunicazione inizio lavori, lettera dell'USL;
- 10) denuncia delle opere in c.a. con estratti della relazione e certificato di collaudo statico;
- 11) certificato di destinazione urbanistica con estratto del P.R.G.;
- 12) n. 20 fotografie.

Si allega su pagine separate n. 1 prospetto riepilogativo.

La presente è stata predisposta al solo fine della stima ai sensi dell'art. 568 del c.p.c. e sarà onere della parte acquirente verificare preliminarmente i beni sotto tutti i profili.

Sarà cura e premura dello scrivente depositare gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relativi all'inizio delle operazioni e di invio di copia della perizia, non appena questi ultimi gli saranno recapitati.

ing. Matteo Bortolami