

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2016

(Prossima Udiienza: 31/01/2017)

CREDITORE PROCEDENTE: "Banca Adria Credito coop. del Delta società cooperativa", C.F. 01369230295, con sede a Adria - RO (avv. Franco Portesan di Adria).

DEBITORE: [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 03/02/2016, cron. n. 951 Atti Giudiziarî Padova, trascritto a Padova - sezione di Este il 02/05/2016 ai nn. 1996/1390.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 29/07/2016, presentatosi davanti al cancelliere in data 20/09/2016, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 2
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 3
3-Premessa	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita, stato di fatto	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 4

6-LOTTO UNICO	pag. 5
6.1-Diritto venduto	pag. 5
6.2-Ditta intestata	pag. 5
6.3-Ubicazione	pag. 5
6.4-Qualità	pag. 5
6.5-Descrizione catastale	pag. 5
6.6-Descrizione del lotto	pag. 6
6.7-Occupazione	pag. 7
6.8-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 7
6.9-Provenienza	pag. 9
7-Formalità Pregiudizievoli	pag. 10
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 10
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 11
9-Documentazione allegata	pag. 12

1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali in data 28/11/2016 a mezzo raccomandata A.R. al debitore e, via email, per conoscenza, al creditore procedente; nella stessa occasione fissava il giorno del sopralluogo per il 21/11/2016;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova e presso la Conservatoria dei RR.II. di Este;
- reperiva l'atto di provenienza dei beni;
- effettuava indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo e catastale;
- verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con



quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;

- su richiesta del debitore, rinviava il sopralluogo al 16/12/2016;
 - nella stessa occasione accertava l'attuale stato di fatto dei beni per verificare la corrispondenza o meno della situazione attuale con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
 - realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 20 stampe;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, allegando CD contenente tutti gli allegati, servizio fotografico compreso, e per via telematica.

2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *"porzione dell'edificio bifamiliare ad uso civile abitazione non di lusso sito in Comune di Monselice (PD), Via San Bortolo n. 1, eretto su parte dell'ara distinta al Catasto Terreni, Foglio 37, con il mappale n. 310 di are 12.95 E.U.*

La porzione comprende:

- *abitazione posta al piano seminterrato, terra e primo;*
- *garage posto al piano terra;*
- *cortile esclusivo posto al piano terra,*

ed è così distinta:

CATASTO FABBRICATI - SEZIONE B - FOGLIO 37

Mapp. n. 310, sub. 5, via San Bortolo, p. S1-T-1, categ. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 165, rendita Euro 943,852 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94)

Mapp. n. 310, sub. 6, via San Bortolo, p. T, categ. C/6, cl. 4, superficie catastale mq 22, rendita Euro 37,18 (Classamento proposto e validato - D.M. 701/94)

Mapp. n. 310, sub. 2, via San Bortolo, P.T., b.c.n.c. ai subb. 5 e 6 (cortile comune)

Per la quota di proprietà 1/1"



3-PREMESSE:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Monselice (PD); trattasi della **piena proprietà di porzione di bifamiliare, ad uso civile abitazione dislocato su due piani fuori terra, terra, primo, più piano interrato, con autorimessa al piano terra e cortile esclusivo su tre lati**, il tutto in via San Bortolo n. 1.

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare i beni come LOTTO UNICO, di cui vengono di seguito elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti lo stesso.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita.

-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 del Comune di Monselice, non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione della variazione territoriale per allineamento mappe del 22/07/2015 n. 114/2015 con la quale è stata cancellata la sezione al catasto fabbricati (cfr. visure storiche per immobile: all. n. 2). I beni sono comunque univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune Monselice, sono emerse alcune discordanze tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie, mentre non sono emerse discordanza con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la "Certificazione notarile delle risultanza delle visure catastale e dei registri immobiliari" redatta dal notaio Guzzoni Maria Chiara di Adria (RO), datato 17/05/2016, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà

6.2-DITTA INTESTATA:

6.3-UBICAZIONE:

Comune di Monselice, località San Bortolo, via San Bortolo n. 1.

6.4-QUALITÀ: porzione sud di bifamiliare, ad uso civile abitazione dislocata su due piani fuori terra, terra, primo, più piano interrato, con autorimessa al piano terra e cortile esclusivo su tre lati.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice (PD), Fg. 37°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
310	2	Via S. Bortolo	b.c.n.c		(cortile comune ai sub. 5-6)		T	
310	5	Via S. Bortolo	A/2	2	Vani 8,5	m ² 165	S1-T-1	€ 943,82
310	6	Via S. Bortolo	C/6	4	m ² 20	m ² 22	T	€ 37,18

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. n. 1, visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. nn. 2-3);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice, Fg. 37°, mapp. 310 di are 12.95, Ente Urbano (cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura storica per immobile: all. n. 5)

Fa parte del lotto la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti per legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso, dai titoli di provenienza.

CONFINI

- della porzione in proprietà: nord: altre unità, altra ditta subb. 1, 3, 4; est: via San Bortolo; sud: altra unità altra ditta sub. 13; ovest: terreno di cui al mapp. 664 stesso Foglio.
- dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 523, 238 stesso Comune e Foglio, via San Bortolo, via Gambarate, mapp. nn. 460, 266, 664 stesso Comune e Foglio.

6.6-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di porzione sud di un fabbricato bifamiliare situato in località San Bortolo del comune di Monselice, zona residenziale a circa 3 km a sud del centro e ad est della zona industriale del comune.

L'intero fabbricato, edificato alla fine degli anni '90 del secolo scorso, è composto da due unità simili (foto n. 1), entrambe su due piani fuori terra e piano interrato con autorimesse al piano terra e cortili esclusivi. Risulta edificato con tecniche e materiali tipici del periodo: muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura inclinata con manto in coppi, intonaco esterno con alcuni particolari in mattoni a faccia vista.

La porzione in oggetto (foto n. 2÷6) è quella a sud, vi si accede direttamente dalla strada attraverso due passaggi, carraio e pedonale, separati e distinti, telecomandati elettricamente e a distanza. Il cortile esclusivo è pavimentata sui lati strada (accesso al garage e all'abitazione) e sul retro (rispettivamente est ed ovest), mentre la porzione a sud è a giardino.

Dichiarata abitabile nel 2000, presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **Autorimessa** (altezza interna 2,70): locale della superficie lorda di mq 22 posto al piano terra con accesso lato strada e collegato all'alloggio tramite porta interna (foto nn. 7-8);
- **Alloggio** su due piani fuori terra più piano interrato, con accesso principale laterale (foto n. 2) e così composto
 - **Piano interrato** (altezza interna m. 2,40) con accesso sia da scala esterna (foto nn. 4-5) che interna (foto n. 10-12) composto da un locale usato come taverna (foto n. 9), disimpegno (foto n. 10), ripostiglio ad uso lavanderia (foto n. 11), per una superficie lorda di mq 50 circa;
 - **Piano terra** (altezza interna m. 2,70): ingresso-soggiorno (foto n. 13), disimpegno, bagno (foto n. 14), cucina, scala d'accesso al piano primo (foto n. 15), per una superficie lorda di mq 70 circa;
 - **Piano primo** (altezza interna m. 2,40): disimpegno (foto n. 16), tre camere e due bagni (foto nn. 17-18) per una superficie lorda di mq 87 più tre poggiali della superficie complessiva di mq 17 circa;

Inoltre, il lotto presenta le seguenti **RIFINITURE** ed i seguenti **IMPIANTI**:

- pavimenti: ceramica e parquet;
- rivestimenti: ceramica;
- serramenti esterni: legno con vetrocamera, scuri in legno (foto n. 19); porte esterne piano terra e piano interrato (foto n. 9) di tipo blindato; garage: porta basculante in lamiera coibentata;
- serramenti interni: in legno, alcuni con specchiatura in vetro (foto n. 20);
- impianto di riscaldamento: presenti su tutti i piani, con caldaia murale del tipo a camera stagna risalente al 2000; corpi scaldanti parte in acciaio tubolare, parte termoconvettori;
- impianto elettrico: a norma secondo la normativa vigente al momento della richiesta di agibilità (2000);
- impianto idrosanitario: con acqua calda sanitaria prodotta dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento;
- impianto di condizionamento: presente ad ogni piano;
- impianto di allarme;
- videocitofono.

L'alloggio si presenta in buone condizioni.

Calcolo superficie commerciale:

Garage:	mq	22,00 x 0.50 =	mq	11,00
Piano interrato:	mq	50,00 x 0.50 =	mq	25,00
Piano terra:	mq	70,00 x 1.00 =	mq	70,00
Piano primo:	mq	87,00 x 1.00 =	mq	87,00
poggioli:	mq	17,00 x 0.30 =	<u>mq</u>	<u>5,10</u>
<u>Totale:</u>			mq	198,10

6.7-OCCUPAZIONE: il lotto risulta occupato dal debitore.

6.8-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Monselice e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare:
- che l'intero fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 022 rilasciata il 28/02/1998 (cfr. all. n. 6);
- che la porzione in oggetto è stata dichiarata abitabile con certificato n. 001/2000 in



data 17/01/2000 (cfr. all. n. 7);

- che tra lo stato di fatto e quanto concessionato non c'è completa corrispondenza e, pertanto, la posizione amministrativa non è regolare;
- che le difformità riscontrate sono:
 - a. diversa distribuzione interna la piano primo (conforme, però, a quanto indicato nella planimetria catastale);
 - b. pavimentazione con relativo rialzo di circa cm 50 dalla quota zero della porzione del cortile sul retro;
 - c. presenza di due tettoie: una sul poggiolo del piano primo lato strada e una a copertura della porzione di cortile sul retro fino al confine;
- che le prime due difformità possono essere sanate presentando una pratica in sanatoria per modifiche interne (a.) e per modifiche che non comportano aumento di volume (b.) in quanto, secondo l'art. 4 del Regolamento Edilizio, sono esclusi dal calcolo del volume dell'edificio i "volumi costituiti dalla zoccolo o solaio relativo al piano di calpestio del livello fuori terra degli edifici ..omissis.. per un'altezza massima di 50 cm misurati dalla quota di calpestio";
- che le tettoie non possono essere sanate in quanto rientrano nell'aumento di volume e in quanto una delle due non rispetta la distanza dal confine, pertanto dovranno essere rimosse;
- che la spesa prevista per tali incombenze è di
 - € 516,00 di sanzione per la sanatoria;
 - € 1.000 per spese tecniche di presentazione della pratica di sanatoria;
 - € 500 per lo smantellamento delle tettoie;per un totale di circa € 3.000 comprensivo di diritti, accessori di legge ed eventuali.
Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima del bene.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare:

- che lo stato dei luoghi trova corrispondenza con quanto indicato in planimetria ad eccezione della porta di una delle camere da letto che risulta spostata e l'assenza dei gradini esterni sul retro in quanto il livello "quota zero" è stato rialzato pavimentando tutta la porzione del cortile sul retro.



- che, però, a parere dello scrivente, come anche chiarito nella circolare n. 2 prot. 36607, emessa il 09/07/2010 dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio, è garantita la regolarità catastale, poiché non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si **precisa**, inoltre:

- che ad avviso della scrivente, i beni possono, comunque, essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter presentare la domanda di sanatoria e/o ripristinare i luoghi (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma);
- che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.9-PROVENIENZA:

- I beni sono pervenuti al debitore da [REDACTED] con atto del 19/07/1999 n. 88755 di rep. a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice (cfr. all. n. 8), reg.to a Este il 09/08/1999 al n. 883 Serie 2V ed ivi trascritto il 27/07/1999 ai nn. 3722/2521.

- Il sig. [REDACTED] era proprietario del terreno su cui è stato edificato il fabbricato dal 18/10/1990 a seguito di atto di compravendita n. 52063 di rep. a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, reg.to ad Este il 07/11/1990 n. 1304.

Si precisa che esistono:

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Monselice del 19/06/1991 n. 54074 di rep. a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, trascritta ad Este il 17/07/1991 ai nn. 2948/2259;
- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Monselice del 16/09/1997 n. 56991 di rep. e 17/09/1997 n. 56992 di rep. a rogito notaio Di Sante di Monselice, trascritta ad Este il 16/10/1997 ai nn. 4239/3142.



7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(Conservatoria di Este: all. n. 9)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1996 R.G. e 1390 R.P. del 2 maggio 2016

a favore: "Banca Adria Credito coop. del Delta società cooperativa", C.F. 01369230295, con sede a Adria (RO);

contro: [REDACTED]

titolo: pignoramento immobili del 03/02/2016, cron. n. 951 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 3723 R.G. e 786 R.P. del 27 luglio 1999 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di credito Cooperativo di Sant'Elena soc. coop. a r.l." con sede a Sant'Elena (PD), C.F. 00203610282;

contro: [REDACTED]

titolo: atto di mutuo del 19/07/1999 n. 88756 di rep. a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice per la somma di £ 200.000.000 (pari a € 103.291,38);

somma complessiva iscritta: £ 400.000.000 (pari a € 206.582,76)

beni colpiti: quelli della presente procedura, ma con i dati precedenti, precisamente:

Comune di Monselice: catasto Fabbricati, Sez. B., Fg. 31, mapp. 310:

sub. 5, porzione di immobile;

sub. 6, porzione di immobile,

sub. 2, corte.

nn. 54 R.G. e 17 R.P. del 5 gennaio 2011 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca Adige Po Credito cooperativo Lusina - soc. coop." con sede a Lusina (RO), C.F. 0006952094;

contro: [REDACTED]

titolo: atto di mutuo del 29/12/2010 n. 5283 di rep. a rogito notaio Di Maggio di Stanghella (PD) per la somma di € 110.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 220.000,00

beni colpiti: quelli della presente procedura, ma con i dati precedenti, precisamente:

Comune di Monselice: catasto Fabbricati, Sez. B., Fg. 31, mapp. 310:

sub. 5 - cat. A/2;

sub. 6 - cat. C/6;

sub. 2 - Ente Comune.

Sezione D - Ulteriori Informazioni: il sig. [REDACTED] è intervenuto in atto in qualità di titolare dell'Impresa Individuale [REDACTED] con sede a Monselice, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Padova: [REDACTED]

8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI SI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari,

Verranno valutati gli immobili allo stato attuale, calcolando la superficie commerciale in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

(Tali superfici sono dedotte dagli elaborati di progetto e/o dalla planimetria catastali)

Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, si siano sopra riportati dati operativi di riferimento. Presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali simili nella zona di ubicazione del lotto: €/mq (1.000,00 ÷ 1.300,00).

STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto dei beni, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il

segunte valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Stima del lotto: piena proprietà di porzione di bifamiliare, ad uso civile abitazione dislocato su due piani fuori terra, terra, primo, più piano interrato, con autorimessa al piano terra e cortile esclusivo su tre lati, il tutto in comune di Monselice, via San Bortolo n. 1.

a corpo: € 230.000,00

(*) compreso il terreno di pertinenza.

(diconsi duecentotrentamilavirgolazero)

a detrarre spesa per regolarizzazione amministrativa: - € 3.000,00

riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene: - € 34.000,00

Valore da porre a base d'asta: € 193.000,00

(diconsi centonovantatremilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 28 dicembre 2016

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

servizio fotografico: n. 20 fotografie

- ALL. N. 1: elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- ALL. N. 2: visure storiche per immobile;
- ALL. N. 3: planimetrie catastali;
- ALL. N. 4: estratto di mappa
- ALL. N. 5: visura storica per immobile Catasto Terreni;
- ALL. N. 6: Concessione Edilizia n. 22/98
- ALL. N. 7: Certificato di abitabilità n. 1/2000;
- ALL. N. 8: atto di provenienza;
- ALL. N. 9: Aggiornamento Conservatoria RR.II. di Este;

