

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 798/16 R.G.E.**

**G.E. dr.ssa M. ELBURGO**

- [REDACTED] precedente (denominazione da [REDACTED]) sede legale in [REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche al n. 10639.3, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Verona n. 00390840239, partita IVA n. 02659940239 rappresentata, difesa dall'avv. R. Riscica del Foro di Treviso (PEC r.riscica@pec.riscicaavvocati.it) domiciliato avv. M.F. Giacomelli Foro di Padova (PEC mariafrance-sca.giacomelli@ordineavvocatipadova.it)

**contro gli esecutati**

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

**TRASCRIZIONE** Agenzia Territorio SPI Padova del 30.01.2017 nn. 3945/2738 di **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Rep. n. 7691/2016 del 14.12.2016, a favore della UNICREDIT S.p.a. sede Roma e **contro** i sopra scritti esecutati in regime di separazione dei beni, la trascrizione colpisce la quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) di ciascuno e grava su tutti i beni come di seguito identificati per l'intero (1/1) nella nota di trascrizione:

**Catasto Fabbricati** Comune G224 - PADOVA (PD) Foglio 24 – Via Don Orione nc 6

- **particella 77 sub 24** – piano 3 – Cat. A/2 abitazione civile – vani 3,5 – 78mq;
- **particella 77 sub 9** – piano T – Cat. C/6 stalle...autorimesse – 14mq.

**0.1. PREMESSA**

Il sottoscritto, ing. Luciano Bentivegna, nominato dal G.E., compariva il 14.06.2017 avanti il Cancelliere preposto, accettava l'incarico, prestava la dichiarazione di rito e sottoscriveva il verbale contenente il QUESITO relativo alla presente procedura.

**1.0. ATTIVITA PERITALI**

Lo scrivente preso atto della comunicazione del 16.01.2018 del Custode, contattava l'esecutato e fissava l'ispezione degli immobili per il 24.01.2017 ad ore 15.30.

In tale data lo scrivente ispezionava i luoghi alla presenza continua degli esecutati.

Eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto di Padova e presso l'U.T. del Comune di Padova la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, precisando sin d'ora che l'unità in esame **costituisce LOTTO UNICO**, relaziona.

**2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova alla **Ditta intestata**:

Dati anagrafici	Proprietà
[REDACTED]	1/2r.s.bb
[REDACTED]	1/2r.s.bb

**Catasto Fabbricati:** PADOVA (PD) Foglio 24 – Via Orione Don n. 6 - particelle

- **77 sub 24** - p.3 - z.c. 2 - Cat. A/2- Cl. 3 – vani 3,5 - S<sub>c</sub> 78mq (S<sub>cas</sub> 76mq) - R. € 551,32

- **77 sub 9** - p.3 - z.c.2 - Cat. C/6 - Cl.3 - 14mq - S<sub>c</sub> 14mq - R. € 33,98

porzioni che insistono al C. T. PADOVA Foglio 24 particella 77 e.u. di are 06.20.

**Nota 1:** la sopra riportata attuale identificazione risulta derivata dalle seguenti variazioni

- **per sub 24:** Variazione del 09.11.2015 Inserimento dati superficie, Variazione del 23/04/2014 prot. n. PD0080102 in atti dal 23/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.77827.1/2014), Variazione Toponomastica del 28.06.2013 prot. n. PD0184023 per variazione richiesta dal Comune (n.136832.1/2013);
- **per sub 9:** Variazione Toponomastica del 21.09.2017 prot. n. PD0130685 per variazione d'ufficio (39153.1/2017), Variazione del 09.11.2015 Inserimento dati

superficie, Variazione del 23/04/2014 prot. n. PD0080102 in atti dal 23/04/2014  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.77812.1/2014), Variazione  
Toponomastica del 18.06.2013 prot. n. PD0163556 per variazione richiesta dal  
Comune (n.118293.1/2013)

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure storiche,  
planimetrie delle unità, visura storica area urbana, estratto di mappa (All.ti 1-2-3-4).

### 3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Lo scrivente il 24.01.2018 ispezionava i luoghi, eseguiva servizio fotografico di cui si  
allegano alcune stampe (All. 13 foto n. 1/10).

Il fabbricato, denominato Condominio AITA di cui le unità in analisi sono porzioni, sito in  
Padova Via Don L. Orione nc 6, edificato in data anteriore al 1967 (età oltre 50 anni),  
contornato da area scoperta comune (circa 40cm sottoesposta rispetto alla via Don Orione),  
destinata alla movimentazione ed accesso autorimesse (piano terra); il lotto è delimitato da  
muretta recinzione e rete sui lati est ed ovest, da muratura perimetrale di altro fabbricato  
sul fronte sud, mentre è priva di recinzione sulla via don Orione (nord) ad esclusione dei  
cancelli carrai posizionati in linea con il fronte nord del fabbricato.

L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra, privo di ascensore, presenta tipologia  
economica con destinazione residenziale, strutture in elevazione in muratura tradizionale,  
solai laterocemento con solette a sbalzo a formare i poggioni, intonaci a civile con  
rivestimento plastico pigmentato alle facciate (graffiato), lattoneria lamiera zincata  
preverniciata, copertura a quattro falde con manto in coppi.

All'esame visivo non si sono rilevate indiziali di natura statica.

**L'unità abitazione** (part.lla 77 sub 24), a cui si accede da vano scale comune, si  
distribuisce al piano terzo con prospetti sud ed ovest su area scoperta condominiale; ed è  
oggi come di seguito composta:

- ingresso che disobbliga soggiorno con poggiolo, vano cottura (**cf. NOTA 2 Cap. 3.1**), camera, bagno finestrato, ripostiglio.

Nell'insieme presenta caratteristiche e rifiniture economiche d'epoca sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici: palladiana pezzatura grossa e parquetto, ceramica al bagno, infissi in abete totalmente privi di manutenzione, controinfissi in alluminio anodizzato, porte tamburate impiallacciate, impianti obsoleti.

- impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico, necessitano verifiche per adeguamento normative vigenti;
- impianto gas per caldaia produzione acqua calda e fornello a gas funzionante a fiamma libera: necessitano verifiche per adeguamento normative vigenti;
- riscaldamento centralizzato (regolare) con radiatori acciaio e ghisa.

**L'unità autorimessa** (part.lla 77 sub 9) dotata di basculante metallico, pavimentazione cementizia, infisso legno ed inferriata.

**Giudizio:** fabbricato residenziale economico ante 1967, unità abitativa in mediocre stato di conservazione e manutenzione al p.3 senza ascensore con autorimessa al piano terra.

Dati tecnici di riferimento (rilievo a campione e da planimetrie a supporto cartaceo).

Coefficienti di omogeneizzazione:

- superficie: appartamento  $K_{p3^o}= 0,80$ ; autorimessa  $K_a= 0,5$
- vetustà, stato manutentivo:  $K_{v-sm}=0,55$

Superficie commerciale equivalente:  $(78,00 \times 0,80 + 14,00 \times 0,5) \times 0,55 = 38,17mq_{eq}$

che lo scrivente fissa in arr.ti 40,00  $mq_{eq}$ .

### 3.1 ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, il fabbricato, di cui l'unità in analisi è porzione, risulta edificato ante 1967 ed in particolare:

- Permesso di costruzione del 26.07.1963 Reg. n 387 Prot. n 12838;

- ABITABILITA Prot. n. 25836 Reg. n. 279 del 03.07.1964 (All. 5);
- Autorizzazione in sanatoria 19315 Prot. Gen. 32196 rilasciata il 29.03.1993 ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 per intervento di tipologia abuso n. 7 dichiarato eseguito in data antecedente l'01.09.1967 (All. 6);

**NOTA 2:** la planimetria depositata il 23.12.1986 al C.F. Padova non trova corrispondenza con lo stato attuale, si allega planimetria con evidenziazione in rosso delle modifiche (All. 7); con la modifica apportata "realizzazione di muratura tra il soggiorno e il vano cottura ed apertura di foro di porta " (che si deve ritenere successiva al 23.12.1986) è stato costituito un vano "cucina di sola cottura" che non rispettava già le allora vigenti norme igieniche e non rispetta oggi le CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE i cui limiti sono imposti dalle odierne vigenti Norme Tecniche del Regolamento Edilizio richiamate agli artt. 108 e 109 del Capo III.; la modifica non appare sanabile e pertanto sarà necessario il ripristino del vano cottura collegato al vano soggiorno (ininfluenti le aperture/chiusure delle porte n.1 e n. 2 cfr. All. 7);

, Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, potrà concedere con provvedimento motivato (*n.s.:improbabile*), di mantenere o migliorare le caratteristiche ed i parametri esistenti, anche se difformi dalle caratteristiche e dai parametri di abitabilità previsti nel vigente Regolamento Edilizio (All. 11 Stralcio NT Regolamento Edilizio art.li 108,109,119).

**La modifica dovrà essere sanata**, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40 ultimo comma L.47/85 entro 120gg dall'aggiudicazione, **con presentazione** all'ufficio preposto del Comune di Padova di pratica edilizia per Intervento di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica asseverata (CILA) volta al parziale ripristino dei luoghi (l'apertura della porta n.1 sul vano cottura e la chiusura della porta n.2 sul vano soggiorno potranno essere mantenute).

**Lo scrivente preventiva** quanto di necessità in arrotondati € **3.700,00** che si esplicita:

- pratica amministrativa (CILA) Intervento di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica asseverata volta al parziale ripristino dei luoghi: (€ 700,00.=);
- opere di demolizione muratura tra soggiorno e vano cottura, compresi la formazione di spallette, ripristino scarichi ed adduzione idrica, solo intonacatura di necessità ed asporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica (€ 2.500,00.=);
- sanzione prevedibile di € 516,00 (salvo conguaglio a seguito istruttoria edilizia).

**POSIZIONE EDILIZIA: NON REGOLARE**

### **3.3. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO**

- **gli odierni elementi identificativi dei beni** (Cap. 2.0) **trovano corrispondenza** con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita in forza delle variazioni d'ufficio sopra riportate (cfr. Nota 1 pg. 2);
- **la planimetria catastale non trova piena corrispondenza** con lo stato attuale.

**le suddette modifiche** interne, amministrativamente non regolari, non hanno apportato variazione sulla corretta determinazione della rendita catastale, peraltro alla luce della rilevata modifica "non sanabile se non con il ripristino dei luoghi, **non necessita** presentare Denuncia di Variazione con una nuova planimetria; qualora si ritenesse indispensabile procedere al deposito di una nuova planimetria si preventiva la spesa in € 500,00 ogni onere compreso.

### **4.0. AL VENTENNIO**

- Proprietà [REDACTED] in forza di cv 02.07.1992 n. 144171 Rep. Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza trascritto Padova nn. 21869/14445 del 28.07.1998.

### **4.1. ATTO di PROVENIENZA** (All. 8): compravendita 30.05.2008 n. 999/692 Rep.

Notaio Laura Palattella di Padova reg.to Padova il 04.06.2008 n. 11736 Serie 1T PD ed ivi trascritto il 05.06.2008 nn. 24688/14232, con cui [REDACTED] n.o [REDACTED]

[REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni) vendeva ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, la piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Padova Via Don Orione nc 6 e precisamente appartamento al piano terzo ed garage al piano Terra rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati Padova Sez. A Fg. 8 particella 264 sub 24 e sub 9 (oggi Fg. 24 particelle 77 sub 24 e sub 9), ivi compresi tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive con quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi e del Regolamento di Condominio vigente.

Nell'atto viene riportata l' ISCRIZIONE 08.08.1998 nn 23849/4895 ipoteca volontaria, derivante da contratto di mutuo fondiario, anticipatamente estinto, che avrebbe dovuto essere cancellata avvalendosi del D.L. 31.01.2007 n. 7 – L. 40/2007.

#### 4.2. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento 06 aprile 2018 (All. 9) presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui al Cap. 4.0 e 4.1 relative agli atti di provenienza, risultano gravanti sull'intero dei beni immobili descritti le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** 08.08.1998 nn 23849/4895 a **favore** BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Soc.coop.p.a.a.r.l. sede PD **contro** [REDACTED] n.o Padova il

[REDACTED] - dante causa a [REDACTED] n.o

[REDACTED] derivante da mutuo fondiario di originarie lire 70.000.000 (lire settantamiloni) pari ad euro 36.151,98 della durata di anni dieci per atto del 02.07.1998 Repertorio n. 144172 Notaio O. Giarolo di Vicenza;

l'ISCRIZIONE **risulta non cancellata.**

2. **ISCRIZIONE** 05.06.2008 nn 24689/5608 ipoteca volontaria **a favore** BANCA PER LA CASA S.p.a. sede Milano (cf 12363030150 **contro** i sigg. [REDACTED])

[REDACTED]  
[REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, in forza di contratto di mutuo fondiario di euro 130.000,00 (centotrentamila/00) per atto del 30.05.2008 Rep.Racc. nn. 1000/693 Notaio Laura Palattella di Padova;

**2. TRASCRIZIONE** 30.01.2017 nn 3945/2738 verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Trib. PD n. 7691 del 14.12.2016 a favore UNICREDIT S.p.a. sede Roma (c.f. 00348170101), **contro** i sopra descritti esecutati in regime di separazione dei beni, colpisce la quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) di ciascuno e grava su tutti i beni come sopra già identificati.

#### **5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in narrativa è porzione, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano degli Interventi di Padova, ricade in area definita Zona Residenziale 3 di completamento, si allegano stralci di tavola e Norme (All. 10).

#### **6.0. CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, sistema costruttivo e qualità materiali, risultato architettonico, stato manutentivo, vetustà oggettiva, destinazione urbanistica, attuale situazione di mercato.

Al valore complessivo degli immobili in procedura si apporterà una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene in vendita.

**Il valore si esprimerà a corpo** benché, per conoscenza di chi legge, si siano sopra riportati dati operativi di riferimento. Presa informazione anche presso l'agenzia delle entrate, si indicano i valori medi di mercato attuale di unità abitazione civile nuove, analoga zona, in Padova: €/mq (1.300,00 ÷ 1.600,00).

#### **7.0 STIMA DEI BENI LOTTO UNICO: PADOVA (PD) Via Don L. Orione nc 6**



**Unità abitazione popolare** come di seguito composta: ingresso che disobbliga soggiorno con poggiolo, vano cottura (**cf. NOTA 2 Cap. 3.1**), camera, bagno finestrato, ripostiglio;

**Unità autorimessa;**

il tutto come di seguito identificato

**Catasto Fabbricati:** PADOVA (PD) Foglio 24 – Via Orione Don n. 6 - particelle

- **77 sub 24** - p.3 - z.c. 2 - Cat. A/2- Cl. 3 – vani 3,5 - S<sub>C</sub> 78mq (S<sub>cas</sub> 76mq) - R. € 551,32

- **77 sub 9** - p.3 - z.c.2 - Cat. C/6 - Cl.3 - 14mq - S<sub>C</sub> 14mq - R. € 33,98

porzioni che insistono al C. T. PADOVA Foglio 24 particella 77 e.u. di are 06.20,

ivi compresa la quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e

seguenti del C.C. come pervenute con il sopra descritto atto di provenienza.

Per quanto esposto si ritiene equo e congruo valutare a corpo l'intera proprietà degli immobili libera da persone e cose, tenuto conto della superficie equivalente e dei suddetti prezzi medi di mercato, come di seguito:

**LOTTO unico** libero da persone e cose a corpo: € **58.000,00**.=(eurocinquantottomila/00).

Prudenziale riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene in analisi 15%.= e deduzione spesa prevista per la regolarizzazione amministrativa:

**Valore ridotto:** € [58.000,00 x (1,00 - 0,15) – 3.700,00]= € **45.600,00**.=.

## 8.0 CONFINI

Appartamento al p.3: Nord ed Est altre unità e vano scale comune, Sud ed Ovest prospetto su corte condominiale;

Autorimessa p.T: la quarta sul fronte Ovest in angolo sud/ovest con corte condominiale.

**Il lotto** nel suo insieme confina a Nord Via Don L. Orione, Est part. 75, Sud part.11e 102 100 e 99, Ovest part. 76.

**9.0 OCCUPAZIONE:** gli immobili in narrativa risultano occupati dagli esecutati.

## 10.0 SPESE ECONDOMINIALI (All. 12)

L'Amministratore su richiesta dello scrivente ha inviato :

Ripartizione Consuntivo gestione 2015/2016

Ripartizione Consuntivo gestione 2016/2017

Ripartizione Consuntivo gestione 2017/2018 (in corso)

Inoltre comunicava, relativamente alla centrale termica , che il condominio AITA ha un contratto di "servizio energia " con la società Siram che provvede regolarmente ad eseguire la manutenzione obbligatoria.

### **11.0 SULLA QUALITÀ ENERGETICA**

A seguito ispezione e “verifica di tipo speditivo con esame visivo” effettuato all’esterno e all’interno della porzione di fabbricato in analisi, sito in zona climatica E, considerati l’orientamento, le superfici e i volumi, la tipologia degli infissi, e per quanto visibile, le strutture, i tamponamenti murari, i ponti termici, il livello di isolamento globale dell’edificio, nonché le caratteristiche tecniche dell’impianto di riscaldamento, lo scrivente ingegnere ritiene che il valore della prestazione energetica del fabbricato si attesti nei limiti inferiori della classe energetica G.

### **ALLEGATI**

- 1 Visura storica catasto fabbricati
- 2 Planimetrie
- 3 Visura catasto terreni
- 4 Estratto mappa
- 5 Abitabilità
- 6 Autorizzazione sanatoria
- 7 Planimetria con evidenziazione modifiche
- 8 Atto provenienza
- 9 Aggiornamento visura SPI Stralcio NTA;
- 10 documentazione urbanistica
- 11 Stralcio Regolamento Edilizio

12 Comunicazione amministratore condominio AITA

13 Documentazione fotografica

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 14 maggio 2018

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

