

Ing. Sandro Simonelli Via N. Tommaseo n. 44 Padova - Tel 049/655376 Fax 049/8755268 Email: sandro.simonelli@tin.it

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott.ssa Nicoletta Lolli

Esecuzione Immobiliare n. 700 / 10

promossa da: **Banca Antonveneta s.p.a.** (Avv. Marco Ripa di Padova)

contro: [REDACTED]

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi all'udienza di comparizione, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento. Previa autorizzazione del G.E., il sottoscritto ritirava il fascicolo curato dal creditore procedente. Il suddetto fascicolo è rimasto in possesso del C.T.U. per tutta la durata delle operazioni peritali e viene restituito alla cancelleria competente con la presente relazione, all'atto del deposito della stessa.

Immobili oggetto della presente relazione

La procedura colpisce i seguenti immobili: Fabbricato unifamiliare costituito da un'abitazione ai piani terra, primo e mansarda, ubicato in comune di Solesino (Pd) Via Rizzo n. 317 (ex n. 27); immobili colpiti dal pignoramento per la quota indivisa di 1/2 di proprietà della debitrice [REDACTED]

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

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

Pagina 1 di 12

Tribunale di Padova - E.I. n. 700 / 10 - G.E.: dott. N. Lolli
[REDACTED]

del titolo di provenienza...

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore procedente;
- acquisire la planimetria catastale dell'immobile;
- verificare la regolarità edilizia mediante ispezioni presso l'U.T.C. di Solesino ed acquisizione delle autorizzazioni;
- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili al 20 giugno 2011.

E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 08.07.2011 alla presenza [redacted] e dei figli [redacted]

Comunicazioni al debitore ed ai comproprietari

Provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli 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 o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza,....

Con raccomandate a.r. del 14.05.2011 (allegato 1) inviate al debitore e per conoscenza al comproprietario e comunicazione via mail inviata al procuratore del creditore procedente, lo scrivente informava di essere stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto fissando la data del sopralluogo dei beni per il giorno 08.07.2011 alle ore 11,30; l'accesso avveniva regolarmente alla data ed ora fissate alla presenza della [redacted]

Consistenza del Lotto n. 1

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia....

Gli immobili colpiti dalla procedura, per tipologia e consistenza non si prestano ad essere divisi in più lotti autonomi, costituiscono pertanto lotto unico, di seguito identificato come Lotto n. 1, così composto: quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da un'abitazione ai piani terra, primo e mansarda, ubicato in comune di Solesino (Pd), Via G. Rizzo n. 317 (ex n. 27).

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (Foto da n. 1 a n. 16)

Il Lotto n. 1 comprende un'abitazione unifamiliare con terreno scoperto di pertinenza esclusiva sita in Comune di Solesino (Pd) via Rizzo n. 317 (ex n. 27) a poche centinaia di metri dal centro del comune, in zona residenziale caratterizzata da abitazioni unifamiliari e bifamiliari e da piccoli condomini su due o tre piani.

Il fabbricato, che insiste su un terreno della superficie catastale di mq. 370 di forma rettangolare con un fronte di circa 10 metri sulla strada principale (Via Rizzo) è distribuito su tre livelli, piano terra, primo e mansarda comunicanti mediante scala interna più precisamente:

Piano terra: portico sui lati sud ed ovest, della superficie di circa mq. 20,00, ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, un wc. ed un ripostiglio per una superficie lorda complessiva di mq. 100,00 circa ed altezza m. 2,80;

Piano primo: al quale si accede da una scala in legno, composto di disimpegno, quattro camere ed un bagno per complessivi mq. 75,00 circa più un poggiolo ed una terrazza per complessivi mq. 30,00 circa;

Mansarda: con accesso da scala in legno, composta da un unico ampio e vivibile locale di forma pressoché quadrata, della superficie lorda di circa 37 mq. ed altezza variabile secondo la pendenza del tetto h. media di circa m. 2,00.
Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto in coppi, rivestimento esterno in mattoncini "a facciavista", recinzione in cemento, con portone d'accesso carraio e pedonale in ferro zincato.
L'abitazione è dotata di queste finiture ed impianti: pavimenti in ceramica a piano terra nei bagni e disimpegno a piano primo, parquet in legno nelle camere, pavimento in legno in mansarda completamente rivestita anche sulle pareti, con perline in legno, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in legno con vetrocamera, porte in legno; impianto elettrico sottotraccia, cancello di accesso alla proprietà dotato di apertura elettrica radiocomandata, impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas con termosifoni a parete; impianto idrico-sanitario sottotraccia, sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio cromato.
Gli immobili sono complessivamente in buono stato di manutenzione le finiture sono di qualità media.

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Descriva i beni pignorati previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali...;
accerti la regolarità del censimento catastale degli immobili

Intestazione catastale:

nato a

ata a

N.C.E.U.: Comune di Solesino Fg. 6

- Mapp. 1342 Via Gino Rizzo n. 27 P.T.-1 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 8 Rc. € 619,75;
Unità immobiliare che insiste sul terreno censito al

N.C.T.: Comune di Solesino Fg. 6

- Mapp. 1342 di Ha. 0.03.70 Ente Urbano

Confini Lotto n. 1: (secondo l'allegato estratto di mappa al N.C.T. Solesino Fg. 6):
a nord mapp. 1233 ad est mapp 1234 a sud strada vicinale (Via G. Rizzo) ad ovest
mapp. 1604).

Le unità immobiliari costituenti il Lotto n. 1 sono regolarmente censite.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

*Descriva 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*

I dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa trascrizione e
nell'istanza di vendita sono corrispondenti con i dati catastali risultanti presso
l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni – Lotto n. 1

Provveda l'esperto.....ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza.....

Si allega trascrizione dell'atto di provenienza: atto di compravendita del 30.09.1981
rep. 14061 dott. Mele in Monselice registrato ad Este il 20.10.1981 rep. 14061 ivi
trascritto il 26 ottobre 1981 ai nn. 4066 R.G. e 3386 R.P. mediante il quale

██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata ██████████
██████████ vendevano a ██████████ ██████████ che acquistavano il

fabbricato urbano con posto scoperto in Comune di Solesino, il tutto così censito
NCEU Fg. 6: mapp. 111/4 -525 Via Broglio 17 P.T-1 Cat. A/5 Cl. 1 Vani 3,5; mapp.
111/5 -522 Via Broglio 16 P.T Cat. A/5 Cl. 1 Vani 3; NCT Fg. 6 mapp. 1340-1342.

Il prezzo dichiarato in atto è di Lire 9.000.000.

Ai venditori i beni erano pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Nota: con scrittura privata di estinzione consensuale di servitù per notaio Giuseppe

Ponzi di Stanghella del 07.06.1989 al n. 34315 di rep. trascritta ad Este il 07.06.1989 ai nn. 2939/2227 [redacted] nato [redacted] [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato [redacted] [redacted] proprietari del terreno sito in Comune di Solesino NCT Fg. 6 mapp. 1277 di are 1,40, mapp. 1341 di are 3,30 e mapp. 1233 di are 0,80 dichiaravano di estinguere con effetto immediato il diritto di servitù costituito mediante atto di compravendita per notaio L. Pietrogrande di Moselice del 08.02.1978 n. 42571 di rep. registrato ad Este il 22.02.1978 al n. 850 A.P. ivi trascritto il 01.03.1978 ai nn. 710/627 a favore del predetto terreno ed a carico del terreno sito in Comune di Solesino censito al NCT dello stesso Comune, foglio 6 mapp. 1340 di are 0,90, mapp. 1342 di are 2,00 di proprietà dei sigg. [redacted] [redacted] [redacted] che accettavano. In corrispettivo di tale rinuncia i sigg. [redacted] [redacted] e [redacted] pagavano ai sigg. [redacted] [redacted] [redacted] Lire 6.000.000 (lire seimilioni/00).

Sussistenza di diritti di comproprietà – Lotto n. 1

In caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietàindichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato

Gli immobili sono di proprietà di:

- [redacted] nata a [redacted] proprietario per la quota indivisa di 1/2 della proprietà (esecutata).
- eredi [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted] proprietario per la quota indivisa di 1/2 della proprietà.

Nota

Non risulta presentata denuncia di successione di [redacted] Eredi [redacted] sono la moglie [redacted] ed i due figli [redacted]

[redacted] eredi ciascuno per la quota indivisa di 1/6.

Questa la proprietà dell'immobile, in caso di accettazione da parte di tutti gli eredi:

- [redacted] proprietario per la quota indivisa di 4/6 della proprietà (esecutata).
- [redacted] proprietario per la quota indivisa di 1/6;
- [redacted] proprietaria per la quota indivisa di 1/6.

Occupazione – Lotto n. 1

Gli immobili sono occupati dalla comproprietaria [redacted]

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Accertil'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura.....

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

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 esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 12.05.2011 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Este - nn. 5347 / 3354 del 29.09.2010 – pignoramento immobiliare

a favore: Banca Antoniana Popolare veneta s.p.a.;

contro: [redacted] nata [redacted]

titolo: pignoramento immobiliare del 21.08.2010 rep. 1457 Tribunale di Este;

beni colpiti: per la quota di 1/2 di [redacted] NCEU Comune di Solesino Fg. 6:

Mapp. 1342 Via G. Rizzo n. 27 Cat. A/2 Vani 8;

Este - nn. 2652 / 691 del 18.04.2007 – ipoteca giudiziale

Ing. Sandro Simonelli Via N.Tommaseo n.44 Padova Tel.- Fax 049/655376

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.;

contro: [redacted] ata [redacted]

titolo: decreto ingiuntivo del 03.04.2007 rep. 40189 del Tribunale di Padova, per capitale € 43.879,87;

somma iscritta: complessivamente € 54.000,00

beni colpiti: per la quota di 1/2 [redacted] NCEU Comune di Solesino Fg. 6:

- Mapp. 525 Via G. Rizzo P.T.-1 Cat. A/2 Vani 8;
- Mapp. 522 Cat. A/5 Vani 3;
- Mapp. 111 sub 5 Cat. A/5 Vani 3,5;
- Mapp. 111 sub 4 Cat. A/5;

NCT Comune di Solesino Fg. 6:

- mapp. 1342 di are 2 e centiare 90;
- mapp. 1340;

per la quota di 1/12 [redacted]

NCEU Comune di Solesino Fg. 5

- Mapp. 1721 Via IV Novembre n. 88 Cat. C/2 Mq. 152;
- Mapp. 1722 – mapp. 1723
- Mapp. 1163 sub 3 Via IV Novembre n. 118 Cat. A/4 Vani 6,5;

NCT Comune di Solesino Fg. 5 mapp. 550 di are 2 e centiare 20.

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Accerti.....la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28.02.1985 n. 47.....o in difetto il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile..

Ai sensi della L. 47/85 risulta che gli immobili in oggetto sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967, all'U.T.C. di Solesino risultano le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 85/77 del 05.08.1971 n. 790 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per modifiche interne all'abitazione sita in Solesino via G. Rizzo.

Risulta presentata in data 30 settembre 1986, a nome del comproprietario [REDACTED] [REDACTED] domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 1005, relativa al fabbricato su tre piani sito in Comune di Solesino Via G. Rizzo n. 27, la superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq. 179,45, l'oblazione dovuta complessivamente era di Lire 5.079.155, solo in parte versata.

La pratica è priva della documentazione necessaria all'ottenimento della Concessione in sanatoria ed è priva di disegni tecnici del fabbricato (planimetrie, piante, prospetti,...ecc.) e della documentazione catastale.

Con lettere del 07.09.1988 del 19.02.1991 del 11.02.1992 del 15.03.1996 l'U.T.C. di Solesino ha più volte sollecitato la proprietà ad integrare e regolarizzare la domanda di sanatoria producendo la documentazione tecnica necessaria e provvedendo al versamento completo dell'oblazione.

La Concessione in Sanatoria potrà essere rilasciata integrando la documentazione mancante e provvedendo al pagamento delle oblazioni dovute e delle relative sanzioni ed interessi. Il costo presumibile per la definizione della pratica, comprensivo delle spese tecniche è stimabile in circa € 8.000,00 (euro ottomila/00).

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Alleggi il certificato di destinazione urbanistica.

L'alienazione degli immobili in oggetto ai sensi della L. 47/85 non necessita di certi-

ficato di destinazione urbanistica, per completezza si riporta la destinazione urbanistica della piccola area su cui insiste il fabbricato oggetto della c.t.u.:

NCT Solesino Fg. 6 mapp. 1342 di mq. 370

Z.T.O. "B" Completamento del patrimonio edilizio esistente area per la quale valgono le norme e gli indici dettati dall' art. 7 delle N.T.A. che si allegano unitamente allo stralcio del P.R.G..

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato". Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato.

Stima del valore dei beni - Lotto n. 1

Indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati.....

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, della ubicazione, consistenza e stato di conservazione degli immobili, della qualità delle finiture e degli impianti, dello stato locativo, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni reperite in loco, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Superficie commerciale

Piano terra	mq. 100,00 x 1,00 = mq. 100,00
Piano Primo	mq. 75,00 x 1,00 = mq. 75,00
Mansarda	mq. 37,00 x 0,90 = mq. 33,30
Portico	mq. 20,00 x 0,25 = mq. 5,00
Poggiolo-Terrazza	mq. 30,00 x 0,20 = <u>mq. 6,00</u>
Totale mq. 219,30	

Valore unitario 1.100,00 €/mq.

Stima del valore della piena proprietà

€ 219,30 x 1.100,00 €/mq. = € 241.230,00

Stima del valore del Lotto n. 1 (Quota indivisa pari ad 1/2 della proprietà)

50% di € 241.230,00 = € 120.615,00

arrotondabili ad € 121.000,00 (Euro centoventunomila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Padova 12 luglio 2011

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli



La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1 Ricevute raccomandate a.r. inviate al debitore ed al comproprietario

Allegato 2 Rilievo fotografico di n. 16 stampe

Allegato 3: Documenti catastali:

Visura storica per immobile al NCEU

Visura storica per immobile al NCT

Estratto di mappa al NCT

Planimetria catastale

Allegato 4: Trascrizione compravendita rep. 14061 del 30.09.1981 notaio Mele di

Monselice

Allegato 5: Aggiornamento formalità pregiudizievoli al 20.06.2011

Allegato 6: Licenza Edilizia n. 85/77 del 05.08.1977

Domanda di Concessione in Sanatoria prot. 7593 del 30.09.1986

Allegato 7: n. 4 lettere del Comune di Solesino per integrazione sanatoria

Allegato 8: Estratto di P.R.G. e N.T.A.

