

**Geom. Biadolla Luca**

Via Don Minzoni 5 - 35048 Stanghella (PD) - Tel. 0425/95598 - 335/333947

e-mail: [luca.biadolla@gmail.com](mailto:luca.biadolla@gmail.com)

**INTEGRAZIONE COME DISPOSTO DAL GIUDICE MAIOLINO IL**

**04/01/2015**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DR.SSA MAIOLINO MARIA ANTONIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285/2013**

(Prossima udienza: 10/02/2015)

**CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, con  
l'Avv. LUISA IPPOLITA GHEDINI;**

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** n. 2230/2013 del 09/04/2013, depositato in data  
06/04/2013 in Tribunale di Padova -

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA A INTEGRAZIONE DA QUANTO  
RICHIESTO DAL GIUDICE IL 04/01/2015 DEPOSITATO IN  
CANCELLERIA IL 22/01/2015 EVIDENZIATE IN ROSSO**

**1- INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

Il sottoscritto geometra Biadolla Luca, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova, al n. 3212, nonché incluso nell'Elenco dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1210, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 19/11/2013, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico in data 07/01/2014, dopo aver accettato l'incarico previo giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente "**QUESITO:**

- 1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inadeguati 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 eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita agli immobili; 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 e il Ge per i provvedimenti di competenza;**

3. descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico servizio 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, 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 o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva;**
- **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 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) 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 giudice dell'esecuzione, 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, determini 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 risultanti 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 di asservimento urbanistico, 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, nonché l'attestato di certificazione energetica (ora APE).

L'Esperto chiedeva termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

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

"Catasto Urbano " - Comune di Agna (PD)

Fgl. 12 part. 1378 Sub. 3 Cat. A/3 Cl 2 Cons. 5 vani Rend. €. 374,43

Solo a titolo indicativo, "insistente al Catasto Terreni del Comune di Agna (PD) al Fgl. 12 part. 1378 di are 03.50 E.U.

per il diritto di piena prop. di  $\frac{1}{2}$  in reg. di separazione dei beni per [REDACTED]

per il diritto di piena prop. di  $\frac{1}{2}$  in reg. di separazione dei beni per [REDACTED]

## 3-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi:

- si esaminavano i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- si dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo email al debitore, nonché, a mezzo verbale delle operazioni peritali in data 02/12/2014, dove nella stessa occasione si è svolto il sopralluogo, alle ore 10,45, alla presenza del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] che soggiornavano nell'abitazione;

- si effettuavano ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- si effettuavano ispezioni presso la Agenzia Entrate di PADOVA (PD), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni; si reperiva l'atto di provenienza;
- si effettuavano indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Agna (PD)**, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo;
- si effettuavano delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare 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 procedente;
- si ispezionavano i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
- si realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione; si produceva l'Attestato di Certificazione Energetica ora (APE), eseguita dal sottoscritto; si effettuavano indagini di mercato in loco; ispezioni ed indagini tutte utili alla stima. Si provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, nonché all'invio di copia dello stesso al creditore procedente e al debitore.

#### 4-PREMESSE:

- Che con atto di precetto, notificato in data 14/01/2013 alla signora [REDACTED] e al signor [REDACTED] Unicredit ha intimato il pagamento dell'importo complessivo di Euro 115.823,31 oltre interessi maturandi e spese successive con espresso avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto a esecuzione forzata; che

con atto notificato il 09/04/2013 alla signora [REDACTED] e al signor [REDACTED]  
[REDACTED] UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A., ha pignorato i seguenti  
beni immobili con tutte le rispettive ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni,  
costruzioni erette e/o erigende: per l'intero:

"Catasto Urbano " - Comune di Agna (PD)

Fgl. 12 part. 1378 Sub. 3 Cat. A/3 Cl 2 Cons. 5 vani Rend. €. 374,43

Decorso infruttuosamente il termine indicato nel precetto, in data 05.0.2013 mediante  
notifica di copia conforme all'originale ha sottoposto a pignoramento, tramite Ufficiale  
Giudiziario, i seguenti beni immobili "immobile sito nel Comune di Agna (Pd), via Cona 2  
(erroneamente indicata perché trattasi di via Pelaloco n. 1) e precisamente fabbricato  
urbano abitativo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Agna - Fgl. 12 part.  
1378 Sub. 3 Cat. A/3 Cl 2 Cons. 5 vani Rend. €. 374,43

- Dall'esame degli atti della procedura, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati  
nel Comune di Agna (PD); trattasi della piena proprietà:

per il diritto di piena prop. di  $\frac{1}{2}$  in req. di separazione dei beni per [REDACTED]"

per il diritto di piena prop. di  $\frac{1}{2}$  in req. di separazione dei beni per [REDACTED]

appartamento al piano terra e primo, sul mappale 1378 sub 3, il tutto con corte e  
spazi condominiali (vedi planimetria catastale).

Si è ritenuto opportuno considerare tali beni come LOTTO UNICO di cui vengono in seguito  
elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti lo stesso.

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

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

emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Agna (PD) non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento. Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune di Agna (PD), non sono emerse discordanza tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia delle Entrate.

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

Al momento del giuramento della scrivente, era presente il certificato notarile ai sensi art. 567 c.p.c. che è risultato idoneo e completo.

**7-LOTTO UNICO**

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

7.2-DITTA INTESTATA:

7.3-UBICAZIONE: Comune di Agna (PD) , via Pelaloco n. 1 (e non via Cona come indicato nella visura catastale).

7.4-QUALITÀ: appartamento con ingresso dal piano terra tramite scale per accesso al piano primo, (superficie lorda complessiva: mq 134,00 circa), composta da: ingresso al piano terra (vano scala), cucina, sogg., corridoio, letto, bagno e letto al piano primo; è stato notato un garage in lamiera mobile al piano terra che non risulta in nessuna planimetria e di cui non si tiene conto nella seguente stima, il quale da indicazione del signor [REDACTED] [REDACTED] essendo posto in proprietà condominiale e su altro mappale (map. 273 con altra ditta non oggetto della presente esecuzione) e mobile viene utilizzato a volte per riparo macchina; il manufatto non ha le distanze dai confini

regolamentari e non è concessionato e quindi deve essere eliminato.

**7.5-DESCRIZIONE CATASTALE:** Unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Agna (PD) , Fg. 12°;

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Piano	Rendita
1378	3	Via Cona n. 2	A/3	2	5 vani	T-1	Euro 374,43

facenti parte del fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Agna (PD);

Fg. 12°, mapp. 1378 di are 03.50 - Ente Urbano;

Fa parte del lotto la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C..

**7.6-CONFINI** del lotto di terreno in giro da nord in senso orario secondo la mappa catastale confina al piano primo con tutti i lati con la corte comune e al piano terra a nord confina con altra ditta, stesso Comune e Foglio;

**7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Il lotto in oggetto è un appartamento al primo con accesso tramite vano scale dal piano terra, su casa singola composta da due unità immobiliari, il tutto edificato nel 1969. Il fabbricato risulta costruito con tecniche e materiali tradizionali: fondazioni di tipo continue realizzate alla base con muratura in bimattoni, con solai in latero cemento, e copertura a falda composta da travetti, con finestre in legno di media qualità e vetro singolo e scuri in avvolgibili in pvc con serramenti esterni.

L'area esterna è recintata con muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica su strada con stanti in acciaio. L'accesso avviene tramite il cortile condominiale identificato al catasto terreni con i mappale 1378 del catasto terreni, confinante a ovest con via Pelaloco, e a nord con via Cona e a est e sud con il mappale 273. **Complessivamente l'immobile è abitabile e in normale stato di conservazione.**

**L'unità abitativa** presenta la seguente **COMPOSIZIONE:**



piano terra e primo (altezza interna: m. 3.00): ingresso al piano terra (netti mq. 11,36), cucina e sogg. (netti mq. 45,14), corridoio (netti mq. 8,25), letto matrimoniale (netti mq. 17,58), bagno (netti mq. 6,84) e letto matrimoniale (netti mq. 16,89), tutto al piano primo;

Inoltre, presentano le seguenti RIFINITURE ed i seguenti IMPIANTI:

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: ceramica (bagni);

serramenti interni: in legno;

impianto di riscaldamento: presente con caldaia Baxi a metano priva di libretto ;

impianto elettrico: a norma secondo le norme di sicurezza vigenti dell'epoca di costruzione;

impianto idrosanitario: wc in ceramica;

calcolo superficie commerciale (ricavata dalle misure esterne in progetto evidenziato nella tavola progettuale allegata alla domanda di condono n. 170 del 08/11/1985):

piano terra primo:	mq	134,00 x 1,00 =	mq	134,00
<u>somma</u>			mq	134,00

7.8-OCCUPAZIONE: il lotto è occupato dalla signora [redacted] e dal signor [redacted] con n. due figli minorenni.

#### 7.9-CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Secondo l'Attestato di Certificazione Energetica (ora APE), redatto dallo scrivente, l'immobile si colloca in classe "F" - in data 09/12/2014 - cod. att. 176826/2014.

#### 7.10-REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si è potuto accertare:

che il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto ad appartamento è stato edificato con Licenza Edilizia del 10/10/1969, con concessione in sanatoria Prot. Gen. 795 del 06/02/1990 e Certificato di Abitabilità in data 06/02/1990;

- che lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali, e pertanto, l'unità in oggetto è regolare dal punto di vista amministrativo.

**7.11-PROVENIENZA:**

in virtù dell'atto di compravendita del 25/02/2005 n. 1476/381 di repertorio Notaio Di Maggio Emanuela, trascritto a Padova il 16/03/2005 ai n.ri 11931/6744.

**8-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Agenzia Entrate di PADOVA - PD)

**8.1- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nota di Iscrizione Reg. Gen. n. 11933 e Reg. Particolare n. 3067 del 16/03/2005.

Atto Notarile Pubblico in data 25/02/2005 n. di rep. 1477/382 a rogito Notaio Di Maggio Emanuela di Stanghella (PD) - c. f. DMG MNL 70M65 G224 X ;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;

a favore: - UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a BOLOGNA (BO) - cod. fisc. 12931320159 - per la quota di 1/1;

contro: -

**8.2-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Nota Reg. Generale n. 11931 e reg. particolare n. 6744 del 16/03/2005

titolo: Atto Notarile Pubblico in data 25/02/2005 n. di rep. 1476/381 a rogito Notaio Di

Maggio Emanuela di Stanghella (PD) - c. f. DMG MNL 70M65 G224 X ;

Atto tra vivi - Compravendita

Immobili: quelli della presente procedura.

A favore in qualità di acquirente:



### 8.3-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota Reg. Generale n. 14558 e Reg. Particolare n. 9677 del 07/05/2013

titolo: Atto Giudiziario in data 09/04/2013 n. di rep. 2230/2013 - Ufficiale Giudiziario -

c.f. 80015080288 con sede in Padova (PD).

Specie : Atto Esecutivo o Cautelare - 726 Verbale di Pignoramento Immobili

Richiedente: Avv. LUISA IPPOLITA GHEDINI con sede in PADOVA in via Altinate 74;

Immobili: quelli della presente procedura.

a favore: - UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a BOLOGNA (BO) - cod. fisc.

12931320159 - per la quota di 1/1;

contro: -

9-STIMA DEL VALORE DEL LOTTO:

per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto, si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili. Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, sono riportati i dati operativi di riferimento. Si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali simili, analoga zona, Comune di Agna (PD) :  
Euro/mq 8.00,00 a 1.000,00

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del cortile esclusivo e, soprattutto, dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore commerciale del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Stima del lotto: = € 120.000,00 - (diconsi centoventimilavirgolazero)

compresa l'incidenza del terreno sottostante e circostante il fabbricato.

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Stanghella, lì 29 Gennaio 2015

L'Esperto

- geom. Biadolla Luca -

**Allegati:**

- planimetrie catastali e estratto di mappa;
- elaborati comunali;
- documentazione fotografica.