

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

(Prossima Udienda: 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 Giudiziari Padova, trascritto a Padova - sezione di Este il 02/05/2016 ai nn. 1996/1390.

**SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA
LOTTO UNICO**

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà

DITTA INTESTATA: [REDACTED]

UBICAZIONE:

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

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.

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;
- **Alloggio** su due piani fuori terra più piano interrato, con accesso principale laterale e così composto
 - **Piano interrato** (altezza interna m. 2,40) con accesso sia da scala esterna che interna composto da un locale usato come taverna, disimpegno, ripostiglio ad uso lavanderia (foto n. 11), per una superficie lorda di mq 50 circa;
 - **Piano terra** (altezza interna m. 2,70): ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, scala d'accesso al piano primo, per una superficie lorda di mq 70 circa;
 - **Piano primo** (altezza interna m. 2,40): disimpegno, tre camere e due bagni per una superficie lorda di mq 87 più tre poggioli della superficie complessiva di mq 17 circa;

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

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice, Fg. 37°, mapp. 310 di are 12.95, Ente Urbano

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.

OCCUPAZIONE: il lotto risulta occupato dal debitore.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

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

- che l'intero fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 022 rilasciata il 28/02/1998;
- che la porzione in oggetto è stata dichiarata abitabile con certificato n. 001/2000 in data 17/01/2000;
- che tra lo stato di fatto e quanto concesso 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 poggolo 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.

- 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.

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, 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.

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.

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 Lusìa - soc. coop." con sede a Lusìa (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]

numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Padova: [REDACTED]

STIMA DEL LOTTO

€ 230.000,00

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 193.000,00

OFFERTE IN AUMENTO

PUBBLICITA' COMMERCIALE