

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 164/17

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa C. ZAMBOTTO

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 30-06-2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura esecutiva, valutando l'opportunità di una vendita separata, considerando la loro ubicazione e destinazione - il loro attuale utilizzo e occupazione - la loro semplice divisione e facile separazione, l'Esperto nella presente relazione ha suddiviso i beni in **tre lotti**, denominandoli **Lotto 1 - 2 - 3**.

S	Pag.02- <i>Rapporto Introduttivo</i>
O	Pag.02- <u>RELAZIONE LOTTO 1</u>
M	Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto
M	Pag.07- Elementi identificativi catastali
A	Pag.08- <i>B - Provenienza-Proprietà-Diritti-Vincoli-Oneri Beni Pignorati</i>
R	Pag.10- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> : Stima degli immobili
I	Pag.11- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>
O	Pag.13- <u>RELAZIONE LOTTO 2</u>
	Pag.13- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto

Ing. L.Vinante\Exec. N. 164/17 - Pag. 01

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in una **Porzione di bifamiliare con Garage e Scoperto pertinenziale.**

L'edificio è sito nel Comune di Rovolon, al civico 5 di Via D. Manin.

L'immobile, ubicato in località Bastia di Rovolon, a NordEst ed a circa 500 m dal centro di Bastia, in prossimità della rotonda che intercetta la SP38 a NordEst del paese, ha accesso pedonale e carraio da Via D. Manin.

Composizione

L'unità, con relativo garage, si estende su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne di progetto e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.S1 (Sl=43,32; h=2,40): Garage;

P.S1 (Sl=34,04; h=2,40): Disbrigo, W.C.;

P.T.-Rialz. (Sl=77,88; h=2,70): Ingresso-Sogg.-Cottura, Anti-Bagno, Vano scala;

P.T.-Rialz. (Sl=5,72; h=2,70): Portico;

P.T.-Rialz. (Sl=1,00): Poggiolo;

P.1° (Sl=77,88; hm=2,70): Disimp., Guardaroba, N.2 Camere, Bagno, Vano scala

P.1° (Sl=5,72; h=2,70): Terrazza;

P.1° (Sl=1,00): Poggiolo.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: porte in legno tamburato - porta REI su locale W.C./C.T. al P.S1, finestre-portefinestre in legno-vetrocamera - finestre in alluminio-vetro nel Disbrigo al P.S1, pavimenti in piastrelle al P.T. e nel Disbrigo e W.C./C.T. al P.S1 - in legno al P.1°, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato - soffitto al P.S1 in lastre Predalles a vista, Bagni piastrellati a 3/4 parete, scale piastrellate con ringhiera in acciaio; impianto di riscaldamento a gas con radiatori in acciaio - scaldasalviette nel Bagno al P.1° - e caldaia non più

funzionante e a norma, predisposizione impianto di raffrescamento al P.1°, impianto elettrico ed impianto idrico finiti; le utenze sono state disattivate. Le condizioni di manutenzione interne appaiono buone al P.T-1°, mentre al P.S1, che non risulta ancora finito nella pavimentazione del Garage - nella pavimentazione delle scale dal P.T. - nella chiusura verso l'esterno del Garage, la disattivazione delle pompe di espulsione delle acque meteoriche penetrate ha conseguito un deterioramento del pavimento con risalite di umidità sulle pareti.

Finiture esterne: copertura in tegole con cornici in pietra a vista, lattoneria in rame, pareti in poroton da 30 cm con intonaco, avvolgibili in plastica alle finestre-portefinestre, Portico pavimentato con piastrelle, Terrazza e poggioli pavimentati in piastrelle - con ringhiere in acciaio verniciato, portoncino ingresso blindato in legno-vetro; area esterna pertinenziale tenuta a giardino con arbusti - in parte pavimentata con lastre di ardesia, rampa di accesso al P.S1 in Cls., muri di contenimento terreno in Cls., recinzione frontestrada in acciaio zincato su muretto in Cls., altra recinzione in rete metallica su muretto in Cls., cancello carraio in acciaio a due ante, cancello pedonale in acciaio zincato ad un anta. Discrete risultano complessivamente le condizioni di manutenzione.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

I beni risultano liberi.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come

Z.T.O. C2 Residenziale di espansione (art. 10 N.T.A.).

Si precisa che sull'area in cui insiste l'immobile esiste il *Vincolo di protezione delle bellezze naturali* L. 29-06-1939 n. 1497.

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Rovolon, l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia N. 2440/99/8969 del 26-05-2000;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 60/326/2004 del 06-02-2007;
- Richiesta Certificato Agibilità Prot. 5569 del 03-09-2010,
* Attestazione di completezza della documentazione con decorrenza dei termini stabiliti dal comma 4 art. 5 D.P.R. 380/2001, del 04-10-2010.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure strumentali, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- 1- le dimensioni interne e forma dei locali, pur non variandone il numero, sono state in larga parte cambiate, con l'aggiunta anche di alcune tramezzature-porte e lo spostamento di altre porte;
- 2- parte della forometria esterna risulta spostata e/o variata;
- 3- la muratura perimetrale esterna al P.T.-1°, prevista da 40 cm di spessore, risulta invece di circa 30 cm (pari il filo interno) in quanto non è stato realizzato il cappotto esterno;
- 4- la muratura perimetrale esterna al P.S1, prevista da 40 cm di spessore, sembra invece di circa 30 cm (pari il filo esterno);
- 5- il W.C. al P.S1 (attualmente Centrale Termica) è stato ampliato verso Sud realizzando un volume, sottostante al Portico d'ingresso del P.T., che emerge da quota 0,00 di 70 cm;

Ing. L.Vinante \ *Exc. N. 164/17* - *Pag. 05*

- 6- l'area di manovra piana antistante il Garage al P.S1 è stata coperta con un solaio, fino al confine Ovest, che emerge da quota 0,00 di circa 60÷70 cm;
- 7- il muro di contenimento a Nord dell'area di manovra antistante il garage al P.S1 è stato realizzato più a Nord e non in linea con il muro di divisione delle due unità.

Sentito anche il Tecnico comunale Geom. Giuseppe Trevisan:

- le difformità 1-2-3-4, non costituendo aumento di volume/superficie, potranno essere sanate, previo rilievo puntuale dello stato di fatto e nel rispetto dei parametri abitativi vigenti, mediante opportuna pratica edilizia, seguita dalla richiesta di nuovo Certificato di Agibilità; rimarrà all'aggiudicatario la possibilità di realizzare il cappotto esterno nei limiti di misura concessa;
- la difformità 5 costituisce un aumento di volumetria per la parte che emerge da quota 0,00; pur potendo essere sanata a determinate condizioni, si ritiene più economica, in termini di costi/benefici, la soluzione che prevede il ripristino del muro nella posizione prevista dagli elaborati concessi ed, eventualmente, lo spostamento all'interno del vano rimasto di parte degli impianti di caldaia che risultassero posizionati nella parte interclusa;
- la difformità 6 non potrà essere sanata in quanto in violazione alle norme sulle distanze degli edifici dai confini; il solaio che copre l'area di manovra antistante il Garage dovrà pertanto essere demolito;
- la difformità 7, costituendo un'appropriazione di area altrui (vedi confini catastali di proprietà) dovrà essere eliminata con la demolizione del muro di contenimento realizzato e la realizzazione di parallelo muro nella posizione prevista dagli elaborati autorizzati.

Si precisa inoltre che alcune prescrizioni riportate nel titolo autorizzativo non

sono state ancora messe in opera, come la tinteggiatura del fabbricato tra le tonalità del giallo, gli avvolgibili ed i portoni di ingresso di colore verde oliva.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Rovolon, Via Daniele Manin,

Intestato: ~~Giuseppe~~ Massimo nato a ~~Padova~~ - 1/1 Proprietà

Unità Immobiliari : Fig. 8, Partic. 871,

Sub. 3, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 5,5 v., R.C. 497,09 , P.S1-T-1,

Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 28 mq, R.C. 47,72 , P.S1.

Derivano da: Costituzione del 12-10-2001 Prot. 296798.

Nota: a seguito delle pratiche edilizie menzionate in precedenza, le planimetrie (per la parte interna e forometrica) e dati conseguenti dovranno essere aggiornati.

Catasto Terreni : Comune Rovolon,

Fig. 8, Partic. 871, Sup. 710 mq, Qual. Ente Urbano.

Deriva da:

- Ex Partic. 871 (710 mq, Semin.): Tipo mappale del 04-07-2001 Prot. 189999;
- Ex Partic. 176 (15338 mq): Frazionamento del 23-11-1999 n. 3194.1/99.

Per quanto catastalmente descritto, a meno dell'aggiornamento di planimetrie/dati citato, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- **Fabbricato:** Nord- Unità Sub.7; Ovest-Sud- Scoperto pertinenziale; Est- Scoperto pertinenziale ad Unità Sub. 7 e Unità Sub. 7;
- **Partic. NCT 871:** Nord- Partic. NCT 931-935-1288; Ovest- Partic. NCT 870;

Sud- Partic. NCT 873 (Via D. Manin); Est- Partic. NCT 1306.

B – PROVEN.-PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI-ONERI BENI PIGNOR.

Dalla Certificazione notarile del Notaio R. Camparini al 28-04-2017, agli atti, e dalla ispezione successiva dello scrivente al 17-10-2017, si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare.

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 30-01-1992, Rep. 32227 Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~, trascritto

trascritto a Padova il 19-02-1992 ai nn. 5648/4192,

l'Ex NCT Fg. 8, Partic. 176, Sup. 15338 mq passava da ~~XXXXXXXXXXXX~~, che si riservava la quota di 6,5198/100, a ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 93,4802/100.

Per **Assegnazione** ~~XXXXXXXXXXXX~~ del 16-06-1999, Rep. 53381 Notaio

~~XXXXXXXXXXXX~~, trascritto a Padova il 14-07-1999 ai nn. 22725/15370,

l' NCT Fg. 8, Partic. 871, Sup. 710 mq veniva assegnato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ (in regime di comunione legale dei Beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXXXX~~ (in regime di comunione legale dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~).

Per **Divisione** del 16-10-2001, Rep. 60553 Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~, trascritto a

Padova il 13-11-2001 ai nn. 44018/29644,

l' NCEU Fg. 8, Partic. 871, Sub. 3-5 passavano a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ (in regime di comunione legale dei beni).

Per **Compravendita** del 07-08-2007, Rep. 68570 Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~, tras-

critto a Padova il 10-08-2007 ai nn. 45912/24169,

l' NCEU Fg. 8, Partic. 871, Sub. 3-5 passavano a ~~XXXXXXXXXXXX~~ (in regime di separazione legale dei beni) che li detiene attualmente.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Ai beni descritti è associato il Bene Comune Non Censibile Fig. 8, Partic. 871, Sub. 1, *Cortile comune ai Sub. 3-5.*

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto derivante dai seguenti:

- da atto di divisione:

* ... *sulle aree scoperte esclusive possono essere installati pozzetti e canalizzazioni idroelettriche, telefoniche e di erogazione del gas, fognature anche a servizio della proprietà confinante e si obbligano reciprocamente a rispettarne il posizionamento e l'utilizzo ed a consentirne la manutenzione;*

* gli assegnatari in proprietà esclusiva (*...*) ... *si obbligano di installare una inferriata sulla finestra del bagno al piano primo, lato est ... (mai avvenuta);*

- **Convenzione Edilizia** del 18-04-1997, Rep. 3372 Notaio Golin Franco, **trascritta** a Padova il 26-04-1997 ai nn. 11116/7824, a Favore Comune di Rovolon

Si precisa inoltre che i pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura sono in uso all'altra porzione di bifamiliare. Il sig. *...* non ha chiarito di chi sia la proprietà di tali pannelli.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 164/11 - Pag. 09

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **4.500,00** per *le pratiche edilizie atte a sanare le difformità 1-2-3-4 riscontrate ed a richiedere nuova Abitabilità/Agibilità e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e altri dati*, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- un costo forfettario pari ad € **14.000,00** per *i lavori di demolizione e ripristino della conformazione autorizzata al P.S1 relativamente alle difformità 5-6-7 riscontrate*, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per l'estensione delle parti scoperte pertinenziali, per le superfici lorde indicate, per il grado di finitura e per lo stato di manutenzione accertati, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

- Superficie lorda Abitazione P.T.-1° h=2,70	mq	155,76
- Superficie lorda Abitaz. P.S1 h=2,40	mq $34,04 \times 0,85 =$	28,93

- Superficie lorda Garage P.S1 h=2,40 mq 43,32 x 0,55 =	mq	23,83
- Superficie lorda Portico P.T. h=2,70 mq 5,72 x 0,33 =	mq	1,89
- Superficie lorda Terrazza P.1° h=2,70 mq 5,72 x 0,33 =	mq	1,89
- Superficie lorda Poggioli P.T.-1° mq 2,00 x 0,25 =	mq	0,50
Superficie lorda commerciale =	mq	212,80

Ne consegue pertanto la seguente stima :

€/mq 1.050,00 x 212,80 mq =	€	223.440,00
- Costo per Pratiche Sanatoria-Agibilità-Aggiorn.planimetr.-	€	4.500,00
- Costo per Demolizioni/ripristino conformaz. autorizzata -	€	14.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 1	€	204.940,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	-	30.741,00
TOTALE VALORE Lotto 1 (arrot.)	€	174.200,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 1	€	174.200,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella relazione notarile del Notaio R. Santarpia, agli atti, integrata dallo scrivente per dati non completi, si ricava la seguente situazione alla data del 28-04-2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 04-12-2001, nn. 47993/9272, a garanzia di finanziamento Rep. 38676 Notaio Saglietti Bruno del 29-11-2001, a favore di *[redacted]* /contro *[redacted]*
- **Ipoteca volontaria** del 20-03-2006, nn. 14607/3440, a garanzia di finanziamento Rep. 54075 Notaio Saglietti Bruno del 14-03-2006, a favore di *[redacted]*

Contro *Statoalegate.net* /contro *Statoalegate.net*

- **Ipoteca volontaria** del 02-04-2009, nn. 12037/2460, in virtù di Mutuo fondiario

Rep. 70165 Notaio Vaudano Fulvio del 27-03-2009, a favore di *Statoalegate.net*

Statoalegate.net

- * *Statoalegate.net* (debitore ipotecario), *colpisce inoltre la quota di 1/2 del Lotto 2, la quota di 3/4 del terreno su cui insistono i Lotti 1 e 2, la quota di 1/2 della nuda proprietà del Lotto 3;*
- * *Statoalegate.net* (debitore ipotecar.), *colpisce beni non della procedura;*
- * *Statoalegate.net* (3° datore di ipoteca), *colpisce la quota di 1/2 del Lotto 2, la quota di 1/4 del terreno su cui insistono i Lotti 1 e 2, la quota di 1/2 della nuda proprietà del Lotto 3;*
- * *Statoalegate.net* (3° datore di ipoteca), *colpisce l'usufrutto del Lotto 3.*

- **Ipoteca giudiziale** del 20-06-2014, nn. 18526/2807, in virtù di Decreto Ingiun-

tivo Rep. 6410/2014 Tribunale di Padova del 19-06-2014, a favore di *Statoalegate.net*

Statoalegate.net, *colpisce inoltre la quota di 1/2 del Lotto 2 e la quota di 1/2 della nuda proprietà del Lotto 3.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 16-03-2017, nn. 9910/6401, in virtù di Atto Uffic. Giudiz.

Rep. 1192 Tribunale di Padova del 15-02-2017, a favore di *Statoalegate.net*

/contro *Statoalegate.net*

Dal 29-04-2017 al 17-10-2017, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

Padova 8 novembre 2017

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: 1 → 12 **Lotto 1**, 13 → 24 **Lotto 2**, 25 → 32 **Lotto 3**.
- 2 - Copia Quesito.
- 3 - *Documentazione catastale*: **Lotto 1-2**: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 871);
Lotto 1: Visure storiche NCEU (Partic. 871, Sub. 1-3-5), Planimetrie (Partic. 871, Sub. 3-5);
Lotto 2: Visure storiche NCEU (Partic. 871, Sub. 2-6-7), Planimetrie (Partic. 871, Sub. 6-7);
Lotto 1-2: Dimostraz. ed Elenco Sub.; **Lotto 3**: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 1288), Visura storica NCEU (Partic. 1288, Sub. 18), Planimetria (Partic. 1288, Sub. 18), Dimostraz. ed Elenco Sub.;
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: **Lotto 1-2**: C.E. n. 2440/99/8969, P.d.C. in Sanatoria n. 60/326/2004 con Piante e Sez.; **Lotto 1**: Richiesta Certificato di Agibilità Prot. 5569 del 3-9-2010 con Attestazione completa documentazione; **Lotto 2**: Richiesta Certificato di Agibilità Prot. 5568 del 3-9-2010 con Attestazione completa documentazione; **Lotto 3**: P.d.C. in Sanatoria n. 61/326/2004 con Piante e Prospetti
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione (~~15-3-17~~) dal 15-3-17 al 17-10-17 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Atti di provenienza del 16-10-01 (Divisione **Lotto 2-3**) - del 7-8-07 (Compravendita **Lotto 1**), Estratto di matrimonio ~~13-10-17~~ del 13-10-17, Certificati di residenza di ~~13-10-17~~ e ~~13-10-17~~ del 13-10-17.

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 164/1 - Pag. 31