

arch. Silvia Rosato

Via Luxardo n. 27 – 35129 PADOVA

domicilio: Via Cardan n. 1 – 35129 PADOVA – Tel. e Fax 049/61.69.96

rosato_silvia@libero.it – P.E.C. silvia.rosato@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/16

CREDITRICE PROCEDENTE: Unicredit S.p.A., con sede a Roma, via Specchi n. 16, C.F. e P.IVA 00348170101 (avv. Maria Francesca Giacomelli di Padova).

INTERVENUTA: Equitalia S.p.A., con sede a Roma, via Grezar n. 14, C.F. 13756881002 (avv. Annalisa Quaggio di Padova).

INTERVENUTA: Veneto Banca S.p.A., con sede a Montebelluna (TV), Piazza Dall'Armi n. 1, C.F. e P.IVA 00208740266 (avv. Gianni Solinas di Venezia).

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 09.03.2016, cron. n. 1604/2016

Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 05.04.2016 ai nn. 10446/6563.

CHE PORTA RIUNITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 710/17

CREDITRICE PROCEDENTE: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., con sede a Padova, Corso Garibaldi nn. 22/26, C.F. 02089931204 (avv. Pierluigi Moro di Padova).

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 13.09.2017, cron. n. 6719/2017 Atti



Giudiziari, trascritto a Padova il 11.10.2017 ai nn. 38970/25024.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al n. 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; già C.T.U nella E.I. 163/16, nominata Esperto nella procedura riunita dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Maiolino con provvedimento del 27.12.2018, dopo aver accettato l'incarico in data 22.01.2019 avanti al Funzionario Giudiziario _____ veniva incaricata di rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto" agli atti.

L'Esperto chiedeva il 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, in particolare per richiedere al Catasto gli elaborati e le planimetri catastali. Inoltre, l'Esperto veniva autorizzato ad avvalersi anche di altri collaboratori di fiducia a cui dovrà essere conferito apposita delega.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO:

EI 163/16

..omissis.. "*quanto al signor*

COMUNE DI RUBANO – N.C.E.U. – intera piena proprietà – Foglio 14 – via Alessandro Volta n. 20, mapp. 640 sub 3, Cat. C/1, cl. 4, mq. 72, P.T, RCE 1.394,43; mapp. 640 sub 4, Cat. C/2, cl. 2, mq. 210, P.T-1, RCE 466,36; mapp. 640 sub 5, Cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, P. T-1-2, RCE 1.220,13;



- quanto al signor

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO – N.C.E.U. – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà – Foglio 13 – via Istria, mapp. 2098 sub 25, Cat. C/6, cl. 2, mq. 27, P. s1, RCE 71,12; mapp. 2098 sub 11, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, P. 2-3, RCE 813,42” .. omissis...

EI 710/17

..omissis.. “COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO – N.C.E.U. Foglio 13 – via Istria 19

- mapp. 2098 sub 25, Cat. C/6, cl. 2, mq. 27, P. S1, RCE 71,12;

- mapp. 2098 sub 11, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, P. 2-3, RCE 813,42” .. omissis...

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E LE ISTANZE DI VENDITA:

Da accertamenti effettuati presso l’Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Selvazzano Dentro (PD) non differiscono da quelli riportati negli atti di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e le istanze di vendita.

Si segnala: che il sig. _____ è deceduto in data 28.11.2016, ed egli era proprietario della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della p.p. dei beni, acquistata in regime di comunione legale dei beni con la moglie _____ (cfr. punto 2 di pag. 4 dell’atto di compravendita: allegato n. 20 della precedente perizia); che, pertanto, la denuncia di successione testamentaria del 08.02.2018 (cfr. allegato n. 8), risulta



errata in quanto viene suddivisa tra gli eredi la quota di $\frac{1}{2}$ di p.p.; che non risulta presentata “accettazione di eredità” da parte degli eredi del sig.

4. INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In considerazione del fatto che la sottoscritta ha già effettuato nel gennaio 2017 una perizia tecnica sui beni pignorati, **per economia di spese della procedura, si ritiene opportuno riutilizzare gli elementi ed i documenti acquisiti nelle precedenti operazioni peritali verificando e/o aggiornando quanto già acquisito.**

In giorni diversi:

- si sono esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l' idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per aggiornare i documenti già acquisiti nel corso delle precedenti operazioni peritali;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, per aggiornare i documenti già acquisiti nel corso delle precedenti operazioni peritali;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Selvazzano Dentro (PD), per verificare che la regolarità edilizia dei beni e la destinazione urbanistica dell'area fossero invariate (cfr. allegati nn. 6-7);
- si sono effettuate 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 sono effettuate indagini di mercato in loco;



ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito telematico del presente elaborato, nonché all'invio di copia dello stesso ai creditori precedenti ed ai debitori, a mezzo PEC e/o raccomandate A/R agli indirizzi risultanti in atti.

5. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO:

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi tecnici identificativi e caratterizzanti il Lotto Unico, **verranno allegati solo i documenti relativi ai dati aggiornati e/o variati rispetto al precedente elaborato peritale, a cui si rimanda, invece, per consultare la descrizione dei beni (con relative foto) e tutti gli altri allegati** (Regolarità Edilizia, Provenienza, ecc).

LOTTO UNICO (Ex Lotto n. 2)

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA INTESTATA:

-

diritto: ¼ di p.p.;

-

diritto: ¼ di p.p.;

-

diritto: ¼ di p.p.;

-

diritto: ¼ di p.p..

UBICAZIONE: Comune di Selvazzano Dentro (PD), via Istria n. 19.

QUALITA': appartamento ad uso civile abitazione, situato al piano secondo e terzo, con garage posto al piano interrato (superficie commerciale complessiva di circa 158 m²), di un condominio composto da 12 abitazioni e



dislocato su cinque livelli (S1-T-1-2-3).

DESCRIZIONE CATASTALE: unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro (PD) – Fg. 13° - mapp. 2098:

sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	Via Istria	2-3	A/2	2	7 vani	€ 813,42
25	Via Istria	S1	C/6	2	27 m ²	€ 71,12

(cfr. visure storiche per immobile e planimetrie catastali: allegati nn. 1-2, nonché elaborato planimetrico ed elenco subb.: allegato n. 3);

facenti parte del fabbricato condominiale eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Selvazzano Dentro (PD) – Fg 13° – mapp. n. 2098 di are 12.60, Ente Urbano (cfr area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: allegato n. 4 e visure storiche per immobile: allegato n. 5).

Fanno parte integrante del lotto le comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni e dell'area coperta e scoperta del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., ivi compreso il sub 1 (b.c.n.c.).

Confini:

- dell'abitazione: Nord: altra unità altra ditta (sub. 12); Est: vano scala condominiale ed altra unità altra ditta (sub. 13); Sud: scoperto condominiale (sub. 1); Ovest: scoperto altra unità altra ditta (sub. 15);
- del garage: Nord: altra unità altra ditta (sub. 26); Ovest: area di manovra condominiale (sub. 1); Sud: rampa condominiale (sub. 1);
- dell'intero complesso (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp.li nn. 2004, 1984 e 2099 stesso Comune e Foglio; strada comunale via Istria; mapp.li nn. 2100, 2126 e 2369 stesso Comune e Foglio.

COMPOSIZIONE:



piano secondo: abitazione composta da (altezza interna: m 2.70) soggiorno con cucina a vista, vano scala, disimpegno, camera matrimoniale e un bagno, per una superficie lorda complessiva di circa m² 85, più un poggiolo della superficie lorda di circa m² 9.50;

piano sottotetto: (varie altezze medie interne: circa m 2.40-2.70) vano scala, corridoio, tre stanze ed un bagno, per una superficie lorda complessiva di circa m² 75; più un terrazzo della superficie lorda di circa m² 19;

piano interrato: (altezza interna: m 2.65) garage, della superf. lorda di circa m² 30.

OCCUPAZIONE: il lotto è occupato dal sig. _____ assieme alla sua famiglia.

REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saonara (PD) si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è stato costruito a seguito di C.E. n. 107/99 (Prat. Ed. 491/98) rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro in data 15.11.1999 e successive varianti in corso d'opera C.E. n. 2/02 (Prat. Ed. 413/2001) del 09.01.2002, D.I.A. n. 33 del 31.01.2002 e D.I.A. n. 389 del 02.08.2002 (cfr. allegati nn. 17-18 della precedente perizia);
- che in data 29.05.2002 veniva presentata domanda per il rilascio del certificato di Abitabilità relativo al fabbricato in oggetto, successivamente rilasciato per silenzio assenso.

ABUSI EDILIZI ACCERTATI:

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto allegati ai Permessi di Costruire ed alle successive Varianti, si è potuto accertare che il piano



sottotetto dell'abitazione è difforme da quanto a suo tempo concesso ed accatastato, infatti, sono state realizzate delle modifiche interne, più precisamente: sono stati realizzati dei tramezzi in laterizio per ricavare un bagno e tre stanze.

SANABILITA' O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI

Per quanto riguarda le irregolarità accertate ad avviso della scrivente (ed anche secondo quanto appreso dal tecnico comunale) esse non sono sanabili in quanto:

- a) l'abuso non ha la doppia conformità (art. 46); a pag. 2 della Variante C.E. 02/02 viene espressamente prescritto che *“i locali sottotetto potranno essere utilizzati soltanto come soffitta”* (cfr. allegato n. 17 della precedente perizia);
- b) le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge 2003 – art. 40);
- c) le opere abusive, che sono parte dell'immobile, possono essere demolite senza che l'intervento pregiudichi la parte eseguita in conformità (art. 81 del Regolamento Edilizio del Comune di Selvazzano Dentro).

Il costo per la demolizione di tutte le pareti, del bagno ed il trasporto a discarica del materiale di risulta può essere stimato in circa € **10.000,00**, compreso il ripristino dei luoghi.

A.P.E.: non essendo stato fornito alla sottoscritta il Libretto di Impianto della Caldaia, ad oggi, non è possibile rilasciare il certificato A.P.E..

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Selvazzano Dentro l'area in oggetto ricade in **ZONA omogenea B/179**, per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. n. 20 delle N.T.A. e del Repertorio Normativo (cfr. stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A.: allegato n. 7).

Si è ritenuto opportuno non richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma



dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento. Infatti, il suddetto comma recita testualmente: *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel catasto urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati”*.

PROVENIENZA: Dagli accertamenti effettuati e dalla Relazione Notarile agli atti emerge che la piena proprietà dei beni in oggetto risulta pervenuta ai signori:

- **con atto di compravendita del 15.01.2003**, n. 60663 di rep. a rogito Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, ivi trascritto in data 23.01.2003 ai nn. 3253/2160, i sigg. _____ acquistavano dalla società _____ la piena proprietà dei beni in oggetto, più precisamente i coniugi _____ (coniugato in regime di separazione dei beni) acquistavano la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno della p.p., mentre il sig. _____ (coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____) acquistava la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della p.p. (cfr. allegato n. 20 della precedente perizia);
- **con atto di compravendita del 25.03.1999**, n. 40102 di rep. a rogito Notaio Fatigati di Padova, ivi trascritto in data 07.04.1999 ai nn. 10462/6956, la società _____



“
” acquistava dai sigg.
la piena proprietà del terreno (con
sovrastante fabbricato, successivamente demolito);

- i sigg. era pieni proprietari del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, da oltre il ventennio.

N.B.: In successione in morte del sig. deceduto in data 28.11.2016, è stata presentata una denuncia di successione testamentaria del 08.02.2018, num. rep. trascritta a Padova in data 27.02.2018 ai nn. 7636/5004 (cfr. all. n. 8); la successione è errata in quanto il sig. era proprietario della quota indivisa di ½ di p.p. in comunione con la moglie sig.ra ; non risulta presentata formale accettazione di eredità da parte degli eredi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Presso la conservatoria dei RR.II. di Padova e dalla Relazione Notarile agli atti si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato (cfr. allegato n. 9):

TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10446 R.G. e 6563 R.P. del 5 aprile 2016

a favore: Unicredit S.p.A., con sede a Roma, C.F. 00348170101;

contro:

titolo: pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 09.03.2016, n. 1604/2016;

beni colpiti: per la quota di ¼ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro); più altri.

nn. 38970 R.G. e 25024 R.P. dell'11 ottobre 2017



a favore: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., con sede a Padova, C.F. 02089931204;

contro:

titolo: pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 13.09.2017, n. 6719/2017;

beni colpiti: per la quota di 3/4 della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 3876 R.G. e 753 R.P. del 28 gennaio 2003 (ipoteca volontaria)

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., con sede a Padova, C.F. 02089921204;

contro:

titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 21.01.2003, n. 60708 di rep. a rogito notaio Fassanelli di Padova; per la somma complessiva di € 90.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

nn. 62133 R.G. e 16121 R.P. del 16 novembre 2006 (ipoteca volontaria)

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., con sede a Padova, C.F. 02089921204;

contro:

titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 13.11.2006, n. 27004/11763 di rep. a rogito notaio Caracciolo di Padova; per la somma complessiva di € 80.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati



Selvazzano Dentro).

nn. 20988 R.G. e 5386 R.P. del 23 aprile 2007 (ipoteca legale)

a favore:

contro:

titolo: ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01, per la somma complessiva di € 21.987,56, in forza dell'atto amministrativo n. 128594/77 del 16.04.2007;

beni colpiti: per la quota di $\frac{1}{4}$ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

nn. 15590 R.G. e 2178 R.P. del 15 maggio 2013 (ipoteca giudiziale)

a favore:

contro:

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 13.05.2013, n. 4731/2013 di rep.; per la somma di € 10.000,00;

beni colpiti: per la quota di $\frac{1}{4}$ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro); più altri beni

nn. 18365 R.G. e 3321 R.P. del 1 giugno 2016 (ipoteca legale)

a favore: Equitalia Nord S.p.a., C.F. 07244730961, con sede in Milano;

contro:

titolo: ipoteca conc. amministrativa/riscossione, per la somma complessiva di € 70.317,96, in forza dell'atto amministrativo n. 1187/7716 del 31.05.2016;

beni colpiti: per la quota di $\frac{1}{4}$ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO



Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, dell'attuale andamento di mercato (stagnante) e, soprattutto, delle informazioni che l'Esperto ha reperito in loco; **considerato** che, come si è appreso dallo studio GPS che amministra il condominio, non sussistono spese condominiali insolite; **si ritiene** di poter esprimere i seguenti Valori di Stima aggiornati:

Quotazione O.M.I. (min. per tipologia abitazioni civili - normale): €/ m² 1.050,00

Valore medio di mercato (seminuovo): €/ m² 1.500,00

Deprezzamento (stato d'uso, ubicazione, andamento mercato): circa 30%

Valutazione unitaria: €/ m² 1.500,00 – 30% = €/ m² 1.050,00 (*).

Calcolo superficie commerciale: m² 158.20

Stima Lotto Unico: (m² 158.20 x €/ m² 1.050,00) = € 166.110,00

a detrarre spese demolizioni/ripristino = € 10.000,00

€ 156.110,00

arrotondabili a € **156.000,00**

(diconsi Euro centocinquantaseimilavirgolazero).

(*) compreso l'incidenza del terreno sottostante e le parti comuni del condominio.

Ciò premesso, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **15%** che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:



- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della *garanzia per vizi e mancanza di qualità* in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- nell'eventualità esistano spese condominiali insolute.

Pertanto,

Prezzo Base d'asta Lotto unico (ex Lotto n. 2):

€ 156.000,00 – 15% = € 132.600,00

arrotondabili a **€ 133.000,00**

(diconsì Euro centotrentatremilavirgolazero).

Tanto si presenta ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Magistrato.

Padova, li 14 febbraio 2019

L'Esperto

- arch. Silvia Rosato –

