

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 438/2016 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Maria Antonia Maiolino

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

MBCredit Solutions Spa

avv. Elio Ludini

c/

██████████
con l'intervento di:

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

avv. Antonio Donvito

██████████

avv.ti Martina Adami e Francesco Grasselli

Equitalia Servizi di riscossione Spa

avv. Annalisa Quaggio

██████████

avv.ti Maria Chiara Marchiori e Enrico Gentile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i>	2
<i>Estremi del pignoramento</i>	3
<i>Istanza di vendita</i>	4
<i>Analisi documentazione depositata</i>	4
<i>Formazione dei lotti</i>	4
<i>Diritto venduto</i>	4
<i>Qualità</i>	4
<i>Ubicazione</i>	4

<i>Descrizione catastale</i>	4
<i>Provenienza</i>	6
<i>Corrispondenza</i>	7
<i>Descrizione dei beni</i>	7
<i>Caratteristiche energetiche dell'immobile</i>	12
<i>Confini del lotto</i>	12
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i>	13
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	13
<i>Occupazione</i>	13
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	16
<i>Regolarità delle costruzioni</i>	16
<i>Regolarità del censimento catastale</i>	19
<i>Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione</i>	19
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	23
<i>Stima valore commerciale del lotto</i>	23

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonia Maiolino con Sua ordinanza del giorno 26.05.2017 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al 30.01.2018, ore 9.30. L'esperto il 31.05.2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare del 28.06.2016 la Unicredit Leasing Spa, con sede in Milano, chiede siano sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] così censiti al Catasto Fabbricati del comune di Teolo:

- foglio 14, mappale 1914 sub. 12 graffato mappale 1914 sub. 22, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 73, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, piano T-1, rendita 227,24 euro;
- foglio 14, mappale 1914, sub. 25, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 24, piano T, rendita 48,34 euro;

comprese adiacenze, pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni e ampliamenti.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Padova - Territorio, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 31342 di registro generale, n. 20279 di registro particolare del 14.09.2016, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario in data 30.06.2016 n. 653 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore della Unicredit Leasing Spa, con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà dei beni così descritti:

- 1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 14, mapp. 1914 sub. 12 graffato mapp. 1914 sub. 22, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A, piano T-1;
- 2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 14, mapp. 1914, sub. 25, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 24, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A, piano T.

Con la “comparsa di costituzione di nuovo titolare del credito ex art. 111 c.p.c. e di nuovo difensore” del 24.11.2017 la MBCredit Solutions Spa, con sede in Milano è subentrata alla Unicredit Leasing Spa.

Istanza di vendita

Nell’istanza di vendita la Unicredit Leasing Spa chiede sia disposta la vendita degli immobili colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi documentazione depositata

È depositata ex art. 567 c.p.c. la certificazione notarile del 27.09.2016 a firma del notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi.

Si allega, perché mancante in atti, copia dell’atto di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un
LOTTO UNICO.

Diritto venduto

Intera piena proprietà.

Qualità

Appartamento a piano primo con cantina a piano terra e cortile a uso esclusivo, garage a piano terra.

Ubicazione

Comune di Teolo, via Euganea Treponti n. 91.

Descrizione catastale

è intestato per l’intera proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del comune di Teolo:

1) foglio 14, mappale 1914, subalterno 12 graffato subalterno 22, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 73, superficie catastale

totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita 227,24 euro, via Euganea Tre Ponti n. 91/A, piano T-1;

2) foglio 14, mappale 1914, subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 24, rendita 48,34 euro, via Euganea Tre Ponti n. 91/A, piano T.

Sono in comproprietà con le unità immobiliari pignorate:

a) il cortile così censito al Catasto Fabbricati del comune di Teolo: foglio 14, mappale 1914, subalterno 8, bene comune non censibile ai subb. 15 – 18 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 – 31 – 33 – 36 – 38 – 39, p. T;

b) il vano scala così censito al Catasto Fabbricati del comune di Teolo: foglio 14, mappale 1914, subalterno 11, bene comune non censibile ai subb. 22 e 23, p. T-1;

c) il cortile così censito al Catasto Fabbricati del comune di Teolo: foglio 14, mappale 1914, subalterno 40, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni, p. T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al Catasto Terreni del comune di Teolo:

- foglio 14, mappale 1914, ente urbano, are 15.91.

Al Catasto Fabbricati il mapp. 1914 del foglio 14 deriva dal mapp. 470 del foglio 14 a seguito di bonifica identificativi catastali eseguita d'ufficio il 31.08.2015. Il mapp. 470 del foglio 14 deriva a sua volta dal mapp. 470 del foglio 2 sezione B a seguito variazione identificativi per allineamento mappe (cancellazione sezione) del 17.08.2015. Le unità immobiliari pignorate sono state accatastate con denuncia n. 29922 del 12.11.1986 per frazionamento, fusione, ampliamento e costituzione bene comune non censibile.

Al Catasto Terreni il mapp. 1914 deriva dal mapp. 87, ente urbano di are 15.91, a seguito di bonifica identificativo catastale del 31.08.2015. Il predetto mapp. 87 non ha subito modifiche degli identificativi e della superficie dall'impianto meccanografico (01.10.1970).

Provenienza

A) I beni pignorati sono pervenuti a [REDACTED] per atto di compravendita in data 24.04.2009 n. 72684 rep. notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto a Padova il 29.04.2009 ai nn. 15978/9203, con cui [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] co-niugato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'appartamento a piano primo con garage e ripostiglio a piano terra così censiti al foglio 2, sezione B, del Catasto Fabbricati del comune di Teolo:

- mapp. 470 sub. 12 graffato mapp. 470 sub. 22, via Euganea, p. T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, rendita euro 227,24;

- mapp. 470 sub. 25, via Euganea, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, rendita euro 48,34; compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

B) I beni in argomento erano pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] a seguito di successione in morte del padre [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 12.01.2006, successione denunciata all'Ufficio del Registro di Padova in data 07.02.2006 al n. 168 vol. 17 e trascritta a Padova il 04.03.2006 ai nn. 11784/6507, con cui [REDACTED] [REDACTED] ha ereditato l'intera piena proprietà dei beni così descritti:

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sez. B, fg. 2, mapp. 470, sub. 12, nat. A3, cons. 4 vani, via Euganea;

2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sez. B, fg. 2, mapp. 470, sub. 25, nat. C6, cons. mq. 24, via Euganea.

L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 29.04.2009 ai nn. 15979/9204.

C) I beni in argomento erano pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 22.12.1992 n. 63979 rep. notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme, trascritto a Padova il 29.12.1992 ai nn. 30464/20830, con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] i beni censiti al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Teolo con i mappali 470 sub. 22, 470 sub. 12 e 470 sub. 25 (come da modello di variazione prot. n. 29922 del 12.11.1986).

Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì le risultanze catastali.

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento a piano primo con ripostiglio e garage a piano terra e cortile a uso esclusivo.

Descrizione dei beni

È stato effettuato un sopralluogo il 27.11.2017 per ispezionare l'appartamento a piano primo e un secondo sopralluogo il giorno successivo per ispezionare il garage e il ripostiglio a piano terra. Al primo sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] a cui sig. [REDACTED] ha conferito procura speciale per la vendita o la locazione dei beni pignorati. Per approfondimenti relativi alla procura si veda il successivo paragrafo *Occupazione*.

I beni si trovano nel comune di Teolo, località Treponti, in via Euganea Treponti n. 91, distanti circa 150 m dal municipio. La zona su cui insistono è ben servita da attività commerciali di vario tipo e servizi ed è collegata con il centro di Padova tramite i mezzi pubblici. Si tratta di unità immobiliari inserite in un edificio di due piani (terra e primo) costruito oltre 50 anni fa con i seguenti materiali: murature portanti in laterizio, solai in laterocemento, grondaie e pluviali in rame. La copertura è a falde con manto

di coppi. Al piano terra vi sono quattro negozi, un appartamento, cinque garage, tre ripostigli (uno in corpo autonomo e staccato dall'edificio principale), due vani scala (subb. 11 e 35), oltre ai cortili comuni e ad uso esclusivo; al piano primo vi sono quattro appartamenti: due accessibili dal vano scala identificato con il sub. 11 e due dal vano scala identificato con il sub. 35. L'area scoperta comune si compone di tre cortili (subb. 8, 34 e 40). Il cortile di cui al sub. 8 si articola a sua volta in due porzioni: una posta tra via Euganea e il fabbricato (destinata a parcheggio) e l'altra (accessibile solo dai pedoni) tra il fabbricato e il confine ovest. Il cortile identificato con il sub. 34 è situato ad est del fabbricato, dove sono ubicati i garage. Il sub. 40 è invece una piccola porzione di terreno con destinazione presumibile ad orto. L'area scoperta si completa con due piccole porzioni ad uso esclusivo (subb. 12 e 14). Per una maggior comprensione si consiglia di esaminare l'elaborato planimetrico allegato. La recinzione perimetrale è con ringhiera metallica e muro in laterizio lungo il confine ovest, con rete metallica lungo gli altri lati. Le aperture su via Euganea sono dotate di cancelli in ferro.

Non si sono fatti sondaggi o ispezioni particolari per verificare l'idoneità statica del fabbricato, comunque da un esame sommario, lo stesso sembra ancora efficiente senza fessurazioni o altri segni di dissesto di particolare importanza. Lo stato delle facciate non è buono, tenuto conto che la tinteggiatura presenta diversi rigonfiamenti, distacchi e rappezzi, e in un tratto (recentemente coibentato con cappotto termico e intonacato) manca.

L'**appartamento** pignorato (sub. 22) è al primo piano, si articola in: ingresso ($3,74 \times 1,82 = 6,8$ mq. circa), soggiorno ($3,80 \times 3,60 = 13,7$ mq. circa), cucina ($3,75 \times 4,70 + 0,80 \times 1,40 = 18,7$ mq. circa), camera da letto ($3,82 \times 4,00 = 15,3$ mq. circa), bagno ($1,80 \times 2,63 = 4,7$ mq. circa), poggiolo (6,0 mq. circa). (Le misure riportate sono indicative perché i muri non sono ortogonali fra loro). Le altezze dei locali sono diverse per la presenza di controsoffittature (alcune parziali), nonché di pavimenti di diverso

spessore, e più precisamente: l'ingresso, il soggiorno e il bagno hanno altezza uniforme di m 2,79 i primi due e di m 2,65 il terzo; la camera da letto e la cucina hanno invece altezze variabili rispettivamente da m 2,53 a m 2,76 e da m 2,57 a m 2,79. Nel muro divisorio tra la cucina e il soggiorno è stato praticato un foro passa-vivande. L'appartamento è accessibile dal lato ovest del fabbricato, tramite una scala in comune con un altro appartamento (sub. 23). Il vano scala è largo 1,05 m; ha pareti intonacate e tinteggiate, gradini prefabbricati in cemento e graniglia; è provvisto di impianto elettrico con canaline esterne; ha portoncino di ingresso in legno con specchiature in vetro dell'epoca di costruzione.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti dell'appartamento pignorato:

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: laminato effetto legno applicato sopra il pavimento originario in tutti i locali, con esclusione del bagno, che ha mattonelle di ceramica e del poggiolo che ha mattonelle in gres (dell'epoca di costruzione);

rivestimenti: intonaco a civile con pittura lavabile in tutti i locali, esclusi il bagno, che è rivestito con mattonelle di ceramica fino all'altezza di 2 m circa, e la cucina, che è rivestita anche con una fascia di mattonelle di ceramica e con mattonelle in gres porcellanato effetto pietra;

porte interne: due tamburate in legno, una in vetro; il portoncino di ingresso è blindato;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in PVC e doppio vetro eccetto la finestra del bagno che ha telaio in legno e vetro singolo; alcune finestre e porte-finestre hanno controfinestra in alluminio anodizzato; persiane avvolgibili in PVC (eccetto la finestra del bagno);

impianto elettrico: conduttori in tubazioni parte sottotraccia e parte a vista; componentistica di tipo corrente; alcuni locali sono illuminati anche con faretti posti in controsoffitti di cartongesso;

impianto idrico-sanitario: tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sono presenti lavabo ad incasso con relativo mobile, wc, bidet, cabina doccia con idromassaggio;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo, caldaia a gas marca Ferroli modello DOMI PROJECT C24 D posta all'esterno, potenza nominale 24,0 kW, cronotermostato marca Storm; tubazioni in parte sottopavimento o sottotraccia e in parte esterne; corpi scaldanti in acciaio;

impianto di condizionamento: dotato di un'unità esterna e di un'unità interna.

All'atto della visita non sono stati esibiti, malgrado la richiesta, i documenti relativi agli impianti, compreso il libretto di impianto (della caldaia).

L'appartamento, che è stato recentemente ristrutturato (in manutenzione straordinaria) con il rinnovo e la sostituzione di quasi tutte le finiture e il rifacimento degli impianti, si presenta in buono stato.

Il **garage** e il **ripostiglio** a piano terra sono stati collegati aprendo un foro di porta nel muro che li separava. I locali, che all'atto della visita erano destinati a civile abitazione, sono accessibili solo dal lato ovest del fabbricato attraversando un portico con copertura in eternit. Attualmente non è possibile l'utilizzo come autorimessa, perché il portone carraio (posto sulla facciata est) è stato tamponato internamente con lastre di cartongesso. L'originario garage ($5,65 \times 3,80 = 21,5$ mq. circa) è stato diviso mediante pareti in cartongesso in due locali: camera da letto e bagno ($2,30 \times 1,75 = 4,0$ mq. circa). Il ripostiglio ($2,50 \times 1,50 = 3,7$ mq. circa) è invece stato adattato a cucina. Le altezze dei locali sono diverse per la presenza di controsoffittature (alcune parziali), nonché di pavimenti di diverso spessore, e più in dettaglio: la camera da letto e la cucina hanno altezze variabili rispettivamente da m 2,62 a m 2,94 e da m 2,17 a m 2,46, mentre il bagno ha altezza uniforme di m 2,91.

Queste le finiture e gli impianti dei predetti locali:

pavimenti: laminato effetto legno applicato sopra il pavimento originario in camera da letto, mattonelle di ceramica in cucina e bagno;

rivestimenti: in camera da letto intonaco a civile con pittura lavabile eccetto una parete che è rivestita con mattonelle di gres porcellanato effetto pietra; nel bagno mattonelle di ceramica fino all'altezza di 2,20 m circa e intonaco a civile con pittura lavabile nella parte rimanente; in cucina fascia di mattonelle di ceramica nell'angolo cottura, la parte restante rivestita con mattonelle di gres porcellanato effetto pietra o intonacata a civile con pittura lavabile;

porta interna: in legno tamburato; il portoncino di ingresso è blindato;

serramenti esterni: vi è una sola finestra con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo priva di sistemi oscuranti; portone carraio (non apribile) in lamiera;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni sottotraccia; componentistica di tipo corrente; in alcuni locali illuminazione con faretti posti in controsoffitti di cartongesso;

impianto idrico-sanitario: tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sono presenti lavabo, wc, bidet, doccia; scaldabagno elettrico marca BAXI; nel bagno (cieco) è presente un aspiratore;

impianto termico: non è installata alcuna caldaia per il riscaldamento, ma vi è un impianto di condizionamento dotato di un'unità esterna e di un'unità interna, che può funzionare anche come pompa di calore; nei locali non arrivano tubi del gas.

I locali, che sono stati recentemente ristrutturati con il rinnovo e la sostituzione delle finiture e il rifacimento degli impianti (per adattarli alla nuova destinazione d'uso), si presentano in buono stato.

Il cortile ad uso esclusivo è sito in vicinanza dell'angolo ovest dell'area di pertinenza del fabbricato. È delimitato a sud-ovest dal muro di confine (che in quel tratto è rivestito con mattonelle di gres porcellanato effetto pietra), nei lati nord-ovest e nord-est da rete metallica. Il terreno è stato compattato e ricoperto da un tappeto erboso artificiale. Su di esso è stato posto in opera nell'angolo ovest un piccolo ricovero attrezzi

in legno con copertura continua e lati chiusi (casetta da giardino) a pianta quadrata (di lato 1,8 m circa) e altezza variabile da 2,0 m a 2,15 m.

Il sig. [REDACTED] ha riferito allo scrivente di aver sostenuto tutte le spese di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dei beni pignorati (compresa l'area scoperta a uso esclusivo).

Caratteristiche energetiche dell'immobile

Va segnalato che all'epoca di costruzione dello stabile non era ancora in vigore la legge 373/73 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici. L'appartamento a primo piano ha le pareti perimetrali disperdenti di spessore 30 cm circa orientate verso nord-ovest e nord-est. Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per rilevarne le caratteristiche, ma si può supporre che siano in laterizi semipieni o pieni a due teste, intonacate da ambo i lati e prive di pannelli isolanti. Non è stato redatto l'APE. Come già riferito:

- le finestre e la porta-finestra a nord-est hanno telaio in PVC e vetrocamera;
- la finestra del bagno ha telaio in legno e vetro singolo;
- la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è a gas metano con potenza nominale di 24 kW, marca Ferroli, modello DOMI PROJECT C24 D;
- i corpi scaldanti sono in acciaio;
- alcune tubazioni interne dell'impianto di riscaldamento non sono incassate nelle pareti o sottopavimento e sono prive di isolamento.

Non è presente alcun impianto fotovoltaico.

Non è richiesta la redazione dell'APE per il garage e per il ripostiglio.

Confini del lotto

L'area di pertinenza del fabbricato (mappale 1914) confina: a sud-ovest con il mapp. 1472; a nord-ovest con il mapp. 1576; a nord-est con i mappali 582, 585, 1919; a sud-est con via Euganea Treponti.

L'**appartamento** (sub. 22) a piano primo: a nord-ovest prospetta su autorimessa (sub. 24) e ripostiglio pignorato; a nord-est prospetta su cortile comune (sub. 34); a sud-est confina con altro appartamento (sub. 33); a sud-ovest confina con altro appartamento (sub. 23).

Il **ripostiglio** a piano terra confina: a nord-ovest con cortile a uso esclusivo (sub. 14); a nord-est con garage (sub. 24); a sud-est con garage pignorato (sub. 25); a sud-ovest con portico comune (sub. 8).

Il **cortile a uso esclusivo** confina: a nord-ovest e nord-est con cortile comune (sub. 34); a sud-est con cortile comune (sub. 40) e con cortile comune (sub. 8); a sud-ovest con il mapp. 1472.

Il **garage** confina: a nord-ovest con altro garage (sub. 24) e con il ripostiglio pignorato; a nord-est con cortile comune (sub. 34); a sud-est con altro garage (sub. 26); a sud-ovest con appartamento (sub. 36).

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

I beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà a [REDACTED]

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Occupazione

I beni sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] a seguito di contratto di locazione sottoscritto il 29.12.2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova1 in data 09.01.2015 al n. 122/3T. Il contratto è stato stipulato tra l'inquilina e il sig. [REDACTED] nominato procuratore speciale dal sig. [REDACTED] con atto n. 17694 autenticato in data 27.05.2014 dal notaio Gianpiero Luca di Abano Terme (v. allegato). Nel

predetto atto è specificato che il procuratore può "affittare e/o vendere a chi crede e per il prezzo che riterrà più opportuno, con facoltà di intestare anche a sé stesso e/o a persone rappresentate dal procuratore e di sostituire a sé altri procuratori e quindi in deroga agli artt. 1394 e 1395 del codice civile, tutti i diritti alla parte dante procura spettanti sui beni immobili" così descritti al Catasto Fabbricati del comune di Teolo: sezione B, foglio 2

- mapp. 470 sub. 12, via Euganea Tre Ponti n. 91/A, p. T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, rendita euro 227,24;

- mapp. 470 sub. 22, graffata con la precedente unità immobiliare;

- mapp. 470 sub. 25, via Euganea Tre Ponti n. 91/A, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, rendita euro 48,34;

compresa la porzione di proprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

La locazione della durata di quattro anni con opzione di ulteriori quattro anni decorre dall'1.01.2015. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 3.000 annui, ovvero in 250 euro mensili da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT. Nel contratto è specificato che:

- la conduttrice si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione copertura avverso i rischi di incendi scoppi, danneggiamenti e simili;

- è consentito alla conduttrice di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile o cedere ad altri il presente contratto con il consenso del locatore;

- eventuali migliorie e/o innovazioni fatte dalla conduttrice, anche senza il consenso scritto del locatore, rimarranno comunque acquisite alla stessa alla fine della locazione senza che la conduttrice stessa abbia nulla a pretendere quale indennizzo a qualsiasi titolo.

Si segnala che nel contratto i beni oggetto della locazione non sono individuati con i dati catastali e nemmeno con la loro destinazione d'uso e il piano, ma solo (nella

premessa) dove si dichiara che al sig. [REDACTED] è stata attribuita la "procura a vendere e locare l'immobile a destinazione residenziale in via Euganea Treponti in Teolo (PD) n° 91/B". Il predetto numero civico non corrisponde però con esattezza a quello riportato nei documenti catastali e nella descrizione catastale dei beni riportata nella procura ovvero 91/A. Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate, dove ha trovato riscontro positivo relativamente ai dati della registrazione; tuttavia gli identificativi catastali dei beni forniti (tramite il modello RLI) da chi ha effettuato la registrazione e acquisiti dall'Agenzia delle Entrate non sono del tutto corretti (ad esempio al posto di subalterno 22 è stato fornito e registrato subalterno 2). Nel seguito lo scrivente considererà locati sia l'appartamento che il garage lasciando al Giudice dell'esecuzione di valutare se l'incompletezza del contratto di locazione implichi la sua nullità totale o parziale. Va segnalato inoltre che nel contratto di locazione non è inserita la clausola con la quale la conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'appartamento (APE). A parere dello scrivente la predetta inadempienza non comporta tuttavia la nullità dell'atto.

Per quanto attiene alla congruità del canone pattuito si informa che per il comune di Teolo, località Treponti – Bresseo – San Biagio – Feriole, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica, relativamente al primo semestre del 2017:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale un canone di locazione mensile variabile da 4,2 a 4,8 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un canone di locazione mensile variabile da 3,7 a 4,3 €/mq.;
- per box in stato conservativo normale un canone di locazione mensile variabile da 2,3 a 3,0 €/mq.

Lo scrivente, sulla base dei predetti dati e delle indagini effettuate, tenuto conto altresì dello stato dell'immobile (comprese le parti comuni), ritiene congruo un canone di locazione mensile non inferiore a 330 euro, pari a 3.960 euro annui.

Si segnala che nel secondo sopralluogo i locali a piano terra, attualmente con destinazione d'uso residenziale, erano occupati da una signora, che il sig. [REDACTED] ha riferito essere la madre della conduttrice trasferitasi lì per un breve periodo.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area individuata al Catasto Terreni del comune di Teolo al foglio 14, mappale 1914, ricade:

- in Z.T.O. "B" – Residenziale di valore intensivo" in base al vigente Piano Regolatore Generale (v. art. 19 delle N.T.A.);
- in Z.T.O. "B" – Residenziale di valore intensivo" in base al Piano degli Interventi adottato (v. art. 30 delle N.T.A.);
- in "Area di urbanizzazione consolidata" in base al Piano di Assetto del Territorio approvato (v. art. 79 delle N.T.A.).

L'area risulta interessata per una fascia di larghezza di 20 ml. dalla S.P. 89 dal vincolo ambientale paesaggistico di cui al D.M. 09.01.1970, denominato "PLATANI".

Il comune di Teolo è attualmente classificato come zona a sismicità molto bassa (classe 4).

Regolarità delle costruzioni

Da ricerche effettuate presso il comune di Teolo risulta quanto segue.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato eretto prima del 1967. A seguito della domanda di condono edilizio presentata in data 01.04.1986 con prot. 2229 dall'allora proprietaria sig.ra [REDACTED] il comune di Teolo ha rilasciato il 06.11.2000 la concessione edilizia a sanatoria n. 808/86 per la costruzione di un ripostiglio, l'ampliamento ad uso garage e ripostigli, la chiusura di un poggiolo

con veranda e nuovo poggiolo, modifiche forometriche e ristrutturazione con formazione di una nuova unità abitativa nel fabbricato in argomento. La concessione edilizia è stata rilasciata a condizione che la copertura dei volumi sul lato nord sia sostituita o bonificata con coppi e che le pareti d'ambito siano intonacate a civile. Nella concessione è segnalato che prima del rilascio del permesso di abitabilità/agibilità l'impianto fognario dovrà essere reso conforme al vigente regolamento comunale di fognatura con richiesta di autorizzazione allo scarico.

Non risulta che sia stato richiesto e quindi rilasciato il certificato di agibilità dei beni pignorati.

L'**appartamento** a piano primo è sostanzialmente conforme nelle linee e misure al progetto in sanatoria con le seguenti eccezioni:

- 1) alcune misure interne sono leggermente diverse;
- 2) è stata demolita una porzione di muro divisorio tra soggiorno e ingresso;
- 3) è stato aperto un foro di finestra nella parete perimetrale est della cucina;
- 4) l'altezza media della camera da letto è inferiore al valore minimo imposto dal regolamento di igiene a causa della posa in opera di una controsoffittatura parziale.

Gli abusi di cui ai punti 1 e 2 sono sanabili. L'abuso di cui al punto 3, poiché interessa un muro perimetrale portante, è sanabile previa verifica strutturale sismica da parte di un tecnico abilitato. Nel caso la predetta verifica abbia esito negativo sarà necessario porre in opera delle opere di rinforzo (generalmente una cerchiatura del vano realizzato) o in alternativa procedere al ripristino dello stato dei luoghi. L'abuso di cui al punto 4 non è sanabile, pertanto l'altezza media del locale dovrà essere portata al valore minimo di 2,70 m rimuovendo parte della controsoffittatura.

Il **garage** e il **ripostiglio** a piano terra non sono conformi al progetto in sanatoria a causa del cambio di destinazione d'uso e della realizzazione di opere interne. Il cambio di destinazione d'uso da garage ad appartamento e da ripostiglio a cucina non è

sanabile e pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi eliminando la controparete interna che impedisce l'apertura del portone carraio. La realizzazione delle pareti interne per ricavare il bagno non è sanabile, perché nello stato esistente il garage ha una dimensione inferiore al valore minimo imposto dal Piano degli Interventi comunale. I muri divisorii in cartongesso e i sanitari del bagno dovranno pertanto essere rimossi. L'apertura del foro di porta dal ripostiglio al garage è sanabile previa verifica strutturale sismica da parte di un tecnico abilitato. Nel caso la predetta verifica abbia esito negativo sarà necessario porre in opera delle opere di rinforzo (generalmente una cerchiatura del vano realizzato) o in alternativa procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

La sanzione per le opere abusive suscettibili di sanatoria è stimata in 1.000 euro.

Le unità immobiliari pignorate sono prive del certificato di agibilità, sarà pertanto cura e onere dell'acquirente richiederne il rilascio al comune mediante la presentazione da parte di un tecnico abilitato della Segnalazione certificata di agibilità (come previsto dall' art. 24 del D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 3 del Decreto Legislativo n. 222 del 25.11.2016), allegando:

- attestazione del professionista incaricato che asseveri la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 24, comma 1, del D.P.R. 380/2001;
- certificato di conformità strutturale per strutture portanti in muratura o in alternativa certificato di idoneità statica relativo agli interventi sulle murature portanti;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- eventuali documenti catastali aggiornati;
- dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 firmate dalle imprese installatrici degli impianti (elettrico, idraulico, gas, riscaldamento e condizionamento) o eventualmente altre ditte, attestanti la conformità degli impianti installati nelle unità immobiliari pignorate alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico

prescritte dalla disciplina vigente, complete degli allegati obbligatori (progetto o schema finale dell'impianto realizzato, relazione tipologica dei materiali utilizzati, visura camerale di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali);

- documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e sistemazione esterna;

- attestato di prestazione energetica;

- copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciato dal Comune di Teolo nel caso di assenza di pubblica fognatura oppure attestazione di avvenuto allacciamento alla pubblica fognatura rilasciato dalla [REDACTED]

Prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità sarà necessario, nella porzione di fabbricato posta più a nord, rimuovere e smaltire i manti di copertura in eternit e in pannelli e sostituirli con un manto di coppi, come prescritto dalla concessione edilizia in sanatoria. La spesa per tali lavori andrebbe ripartita tra più condomini.

La costruzione del piccolo deposito attrezzi collocato nell'**area scoperta ad uso esclusivo** rientra tra le opere di edilizia libera, non oggetto di titolo abilitativo (perché lo stesso ha superficie coperta inferiore ai 9 mq. e altezza inferiore a 2,20 m), a condizione che lo stesso sia spostato ad una distanza di almeno 1,5 m dal confine.

Complessivamente per l'ottenere l'agibilità, per la sanatoria e/o per le opere di ripristino si stima una spesa di 10.000 euro, comprese spese tecniche.

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate risultano regolarmente accatastate. A parere dello scrivente andrebbe corretto l'elenco subalterni in quanto il cortile identificato con il sub. 34 (b.c.n.c.) non risulta comune ai soli subb. 28 e 39, ma di fatto è comune ai subb. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 39.

Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 1914, subalterno 12 grafato mappale 1914 subalterno 22, natura A3, consistenza 4 vani;

2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 1914, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 24.

b) Nota di iscrizione n. 38113 R.G. e n. 5616 R.P. del 15.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1; intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 24.05.2012 n. 4500/2012 rep. Tribunale di Brescia.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 31.646,52; importo totale euro 39.947,21.

BENI:

Unità negoziale n. 1

1) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 2, natura A3, consistenza 4 vani, via Roma civ. 194;

2) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 3, natura A2, consistenza 5,5 vani, via Roma civ. 194;

3) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 4, natura C6, consistenza mq. 40, via Roma civ. 194;

4) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 1, natura E (ente comune), via Roma civ. 194;

5) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 686, natura X (fabbricato), via Fonda;

Unità negoziale n. 2

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 12, natura A3, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A;

2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 22, natura A3, consistenza 4 vani, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A;

3) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 24, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A.

c) Nota di iscrizione n. 17964 R.G. e n. 2524 R.P. del 25.05.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1; intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: Banca Antonveneta Spa, con sede in Padova.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 22.05.2012 n. 4457/2012 rep. Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 81.816,70; importo totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1

1) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 2, natura A3, consistenza 4 vani, via Roma civ. 194, piano T;

2) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 3, natura A2, consistenza 5,5 vani, via Roma civ. 194, piano T-1;

3) comune di Cervarese Santa Croce, Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 673, subalterno 4, natura C6, consistenza mq. 40, via Roma civ. 194, piano T;

Unità negoziale n. 2

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 12 graffato mappale 470 subalterno 22, natura A3, consistenza 4 vani, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A, p. T-1;

2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 24, via Euganea Tre Ponti civ. 91/A, p. T.

d) Nota di iscrizione n. 15980 R.G. e n. 3329 R.P. del 29.04.2009.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Veneto Banca Spa, con sede in Montebelluna, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto notarile in data 24.04.2009 n. 72685 rep. notaio Loris Camporese.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 120.000, importo totale euro 216.000.

BENI:

- 1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 12 graffato mappale 470 subalterno 22, natura A3;
- 2) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2, mappale 470, subalterno 25, natura C6.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

A) Vista anche la certificazione notarile, non si sono rilevate (al 10.10.2017) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

B) Relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale va riferito che, alle informazioni, non risulta esser stato nominato un amministratore del condominio.

Stima valore commerciale del lotto

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico,

che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene la seguente superficie commerciale:

- appartamento:	68,5 mq. x 1,00 = 68,5 mq.
- poggiolo:	6,0 mq. x 0,30 = 1,8 mq.
- ripostiglio a p.t.:	5,6 mq. x 0,25 = 1,4 mq.
- area scoperta a uso esclusivo:	10,0 mq. x 0,10 = 1,0 mq.
- garage:	<u>25,0 mq. x 0,50 = 12,5 mq.</u>
totale superficie commerciale:	85,2 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che per il comune di Teolo, località Tre Ponti – Bresseo – San Biagio – Feriole, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica relativamente al primo semestre del 2017:

- per abitazioni civili in stato di conservazione normale un valore di mercato variabile da 1200 €/mq. a 1450 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore di mercato variabile da 950 €/mq. a 1150 €/mq.;
- per box in stato di conservazione normale un valore di mercato variabile da 600 €/mq. a 750 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro destinazione d'uso, il loro stato, il contratto di locazione, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale e considerata anche l'attuale fase sfavorevole del mercato immobiliare caratterizzato da un eccesso di offerta e conseguente andamento negativo dei prezzi, lo scrivente assume il valore unitario di 700 €/mq. comprensivo dell'incidenza delle parti comuni. Si ottiene pertanto per il lotto un valore stimato di euro 59.640 (= 85,2 mq. x 700 €/mq.). Al predetto valore vanno poi detratti euro 10.000 per sanatoria edilizia, ripristini e ottenimento dell'agibilità ottenendo così il valore di euro 49.640 (= 59.640 – 10.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto viene ridotto a euro 42.000** (= 49.640 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 18 dicembre 2017

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;
- 8) elenco immobili;
- 9) planimetria catastale dell'appartamento;
- 10) planimetria catastale del garage;
- 11) certificato di destinazione urbanistica;
- 12) concessione edilizia in sanatoria n. 808/86 con estratti delle tavole;
- 13) procura speciale;
- 14) contratto di locazione;

- 15) n. 28 fotografie;
- 16) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

