



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2013

G.E. DOTT.A CATERINA ZAMBOTTO

CREDITORE PROCEDENTE
DEBITORE

ITALFONDIARIO SPA

AVV. T. TREU / AVV. M. ZANESCO





RELAZIONE TECNICA

CREDITORE PROCEDENTE

Italfondionario Spa quale mandataria di Cassa di Risparmio del Veneto Spa (avv.ti T. Treu/M. Zanesco)

DEBITORI

[REDACTED] in Trebaseleghe (PD) via ramo Silvelle 15 per la quota di 25/100 di proprietà;

[REDACTED] residente in Trebaseleghe (PD) via ramo Silvelle 15 per la quota di 25/100 di proprietà, terzo datore d'ipoteca;

[REDACTED] residente in Scorzè (VE) via Picasso 17 per la quota di 49/100 di proprietà e 1/100 di nuda proprietà, terzo datore d'ipoteca;

[REDACTED] residente in Trebaseleghe (PD) via ramo Silvelle 15 per la quota di 1/100 di usufrutto.

CREDITORI INTERVENUTI

Nessuno

ATTO DI PIGNORAMENTO

Rep. Tribunale di Padova n° 760 del 28/05/2013, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 1/07/2013 ai n° 20623/13808, è nell'interesse di Cassa di Risparmio del Veneto Spa per un debito complessivo di 237.306,62€.

ISTANZA DI VENDITA E PROSSIMA UDIENZA

L'istanza è stata depositata il 5/08/2013.



Prossima udienza 09/07/2014

INCARICO

Il 27/11/2013 il sottoscritto arch. AndreaMaria Moronato, iscritto all'Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova al n° 736, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, era incaricato dal G.E. dott.a Caterina Zambotto delle verifiche di rito e della stima degli immobili pignorati dal creditore procedente nonché di rispondere ai quesiti formulati nel verbale di nomina.

PREMESSA

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato ispezioni presso

- . l'Agenda del Territorio di Padova per acquisire le planimetrie catastali ed altri documenti;
- . Settore Edilizia Privata del Comune di Trebaseleghe per acquisire informazioni riguardanti gli atti autorizzativi degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, richiesta e ritiro di certificazioni e copie conformi;
- . Ispezione il 5.05.2014 in Trebaseleghe per individuare i beni pignorati e quindi accertarne l'attuale stato di fatto verificandone la corrispondenza con la documentazione catastale, le autorizzazioni rilasciate e gli elaborati tecnici in possesso del Consulente;
- . Procedere ai rilievi per il rilascio del Attestato di Certificazione Energetica, eseguire riprese fotografiche dei beni immobili pignorati e indagini di mercato in loco ed ispezioni ed accertamenti tutti utili alla stima.



1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, Rep. Tribunale di Padova n° 760 del 28/05/2013 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 1/07/2013 ai n° 20623/13808, è nell'interesse di Cassa di Risparmio del Veneto Spa per un debito complessivo di 237.306,62€ e colpisce:

NCT Comune di Trebaseleghe (PD), complessivamente per l'intero

FG	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE HA ARE CA	DEDUZ.	REDDITO	
								DOMENICALE	AGRARIO
5	134			Fabb. Rurale		10 97			
	135			Pascolo	U	09 02	C25	0,37	047
	141			Seminativo	2	05 47	C25	4,46	2,83
	163			Semin. Arb.	2	17 98	C25	14,67	

Gli identificativi catastali degli immobili corrispondono con quanto indicato in pignoramento; tuttavia gli immobili attuali non hanno corrispondenza catastale corretta in quanto non sono coerentemente individuati (non esistono planimetrie, non ci sono subalterni) e non è inserita in mappa una nuova costruzione (annesso rurale).

4

2. REGOLARITÀ CATASTALE

Gli immobili non sono regolarmente accatastrati. La procedura di accatastramento necessaria, che comporta frazionamento, inserimento in mappa e presentazione delle planimetrie degli appartamenti finiti, ha un costo complessivo di diritti di 3.700,00€

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. PREMESSA

Gli immobili, ubicati in Trebaseleghe località Silvelle, costituiscono un complesso rurale che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione non compiuto.



3.2. DESTINAZIONE URBANISTICA E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI

Per la destinazione urbanistica si rinvia al Certificato allegato.

Agli atti del Comune di Trebaseleghe sono state rinvenute le seguenti posizioni

- . 27.11.72 Lic. Ed. 152/72 intestata a [REDACTED] per la costruzione di un'abitazione urbana;
- . 28.01.94 C.E. 93/139 rilasciata a [REDACTED] per una nuova abitazione rurale con annessi rustici;
- . 18.06.94 richiesta di voltura della C.E. 93/139 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- . 26.08.97 C.E. 215/96 a [REDACTED] sede in Milano, via Vecchio Politecnico 3, rappresentata da [REDACTED] per la ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione per il ricavo di 3 alloggi - nuovo annesso rustico con demolizione dei sette esistenti.

5

3.3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono una vecchia casa colonica con annessi rurali la cui ristrutturazione è iniziata nel 1997 ma non è mai stata portata a compimento.

L'intervento prevedeva di ricavare tre appartamenti tra piano terra, primo e sottotetto, vani accessori ed un annesso rurale in un corpo staccato in luogo di preesistenze demolite.

Gli edifici si trovano in zona rurale periferica della città di Trebaseleghe, connotata dalla presenza del fiume Dese, e sono posti su un terreno, che si estende fino alla via Ramo Silvelle, sistemato a giardino e caratterizzato da piccole pozze di risorgiva ben caratterizzate.



L'accesso alla proprietà avviene da strada privata ricavata a cavaliere tra la proprietà pignorata e quella confinante.

3.3.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - VANI COMUNI

Al piano terra sono vani comuni un'ampia sala d'ingresso con pavimento in gres 30x30, cui si accede dal portico d'ingresso comune, ed il vano scala. Quest'ultimo è di fatto la vecchia scala della costruzione originaria realizzata con gradini in graniglia di marmo e cemento.

3.3.2. PIANO TERRA – VANI ACCESSORI

Il progetto autorizzato prevedeva che al piano terra, al disotto dell'appartamento incompleto, venisse ricavata una cantina con accesso dal portico d'ingresso. Quanto realizzato è difforme perché su parte della cantina è stato ricavato un mini appartamento ed il portico d'ingresso è stato ampliato per disimpegnare l'ingresso dell'appartamento abusivo mantenendo quello della cantina. La restante parte conforme è incompleta con unica opera realizzata il solaio del piano primo.

6

3.3.3. PIANO TERRA – APPARTAMENTO

Dal portico d'ingresso comune si arriva, attraversando un'ampia entrata, al vano scala della casa colonica che distribuisce all'appartamento al piano terra ed ai due del piano primo.

L'appartamento al piano terra è composto da un'entrata, un'ampia cucina con soggiorno, una camera singola ed una matrimoniale, un bagno. Con ingresso separato dal vano scala si entra nella lavanderia/C.T.

Le finiture sono di tipo medio con pavimento in gres, serramenti esterni con vetrocamera, impianti sottotraccia, rivestimenti ceramici in bagno e cucina nella zona cottura.



3.3.4. PIANO PRIMO – APPARTAMENTO FINITO

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno/ingresso, una cucina abitabile, ripostiglio, bagno ed una camera matrimoniale.

Una scala interna, una volta prosecuzione della scala comune, conduce al piano sottotetto che, nel progetto concessionato, ha diversi locali accessori. Di fatto si tratta del sottotetto della vecchia casa che non ha subito interventi di sorta. Attualmente è una soffitta ingombra di materiale. La struttura del tetto è in legno a vista, pavimento in tavole di legno.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo medio con pavimento in gres, serramenti esterni con vetrocamera, impianti sottotraccia, rivestimenti ceramici in bagno e cucina nella zona cottura.

3.3.5. PIANO PRIMO – APPARTAMENTO INCOMPLETO

Il secondo appartamento del piano primo è incompleto. I lavori sono stati interrotti avendo realizzato solo il solaio di copertura del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di un appartamento con un ampio soggiorno con cucina non separata, due camere, due bagni ed un ripostiglio.

3.3.6. ANNESSO RURALE

Su corpo separato è realizzato l'edificio con destinazione annesso rurale costruito in luogo di vecchi manufatti. La costruzione, realizzata in bimattoni forati, è alta circa 4,50, ha pianta libera con unico pilastro in c.a. prefabbricato al centro e copertura il legno.

Anche questa costruzione è incompleta con opere completate fino al grezzo.

Si rileva che all'interno è stato ricavato un locale accessorio non previsto dal progetto



autorizzato.

3.3.7. TERRENO

Il terreno, che ha superficie di circa 4.200 mq, è prevalentemente sistemato a prato con alberi da frutto ed un paio di pozze di risorgiva con pesci.

3.4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LEGITTIMITÀ, ABUSI E POSSIBILE SANATORIA

Come già detto in precedenza le opere concessionate non sono state completate; per portarle a compimento si dovrà presentare una SCIA ad hoc.

Per quanto agli abusi, sono state rilevare le seguenti difformità:

1. La realizzazione di un miniappartamento al piano terra in luogo di vani accessori/rurali (cantina);
2. Modifiche distributive interne all'appartamento al piano terra ed all'annesso rustico.

Per quanto al punto 1, la sanatoria sarà possibile solo se si dimostrerà la doppia conformità. Altrimenti si dovrà procedere con la demolizione delle opere realizzate in difformità e presentare una domanda per ampliamento di una delle unità esistenti con la L.R. 32/2013.

Il punto 2 può rientrare pacificamente in una variante.

Quanto ai costi, la SCIA per il completamento delle opere autorizzate ha un costo stimato di 2.000,00€, la demolizione delle opere abusive può essere valutato in 7.000,00€.

3.5. CONSISTENZA

La consistenza commerciale delle unità pignorate, come rilevabile dal progetto di concessione, è data da:



	RESIDENZIALE			ACCESSORI			
	APP. 1 PT	APP. 2 P1	APP. 3 P1	PARTI COMUNI 0,30	CANTINA 0,50	ANNESSE RURALE 0,75	
Piano T	96,65	0	0	Piano T	56,95	89,89	97,50
Piano 1	0	96,95	130,44				
Sottotetto	0	107,84	0	SUP. RAGGUAGLIATE	17,09	44,96	93,13
Quota parte accessori	51,73	51,73	51,73	TOTALE	155,18		
TOTALE	148,38	256,52	182,17	QUOTA DI 1/3	51,73		
		587,07					

Si precisa che le superfici accessorie vengono computate in quota parte di 1/3 per ciascun appartamento non essendo le stesse unità immobiliari autonome tali da aver un valore o appetibilità commerciale futura (a lavori finiti).

4. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ED EVENTUALE DIVISIONE

4.1. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Data la conformazione degli immobili si ritiene che gli stessi possano essere suddivisi, ai fini della loro migliore vendibilità, in tre lotti. I primi due lotti sono caratterizzati da superfici finite e non; il terzo solo da superfici non completate. Ai fini della valutazione si applicherà una riduzione di seguito specificata sulle superfici non completate considerando che le stesse, per arrivare allo stato di finito, necessitano di una spesa pari alla quota dell'abbattimento operato.

4.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Nel sito dell'Agenzia del Territorio non sono disponibili quotazioni per edifici residenziali in località Silvelle. Da ricerche nei siti immobiliari si è ricavato che nuove abitazioni in tri familiare sono poste in vendita a circa 1.450,00€/mq. Considerato che l'immobile pignorato ha una potenzialità ben superiore a quanto si può trovare nel mercato, si ritiene che il prezzo finale potrebbe essere lo stesso. Considerata però l'età e la qualità dell'intervento realizzato, si ritiene che il più probabile valore sia di 1.150,00€/mq. Il valore è comprensivo anche della



superficie a giardino.

4.3. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 1 – piano terra

Parte finita	$96,95 \times 1.150,00\text{€}/\text{mq} =$	111.493,00€	
Parte incompleta	$51,73 \times 1.150,00\text{€}/\text{mq} \times 0,75 =$	44.617,00€	
	<u>Totale Lotto 1</u>	<u>156.110,00€</u>	156.100,00€ i.c.t.

Lotto 2 – piano primo

Parte finita	$96,95 \times 1.150,00\text{€}/\text{mq} =$	111.493,00	
Parte incompleta	$51,73 \times 1.150,00\text{€}/\text{mq} \times 0,75 +$		
+ 107,84	$\times 1.150,00\text{€}/\text{mq} \times 0,50$	106.625,00	
	<u>Totale Lotto 2</u>	<u>218.118,00</u>	218.100,00 i.c.t.

Lotto 3 – piano primo

Parte incompleta	$130,44 \times 1.150,00\text{€}/\text{mq} \times 0,50 +$		
+ 51,73	$\times 1.150,00\text{€}/\text{mq} \times 0,75$	109.218,00	
	<u>Totale Lotto 3</u>	<u>119.620,00</u>	119.600,00€ i.c.t.

10

Dai valori su indicati dovranno essere detratti, pro quota, i costi delle pratiche amministrative e dell'accatastamento; per quanto alle opere in difformità, nell'incertezza della situazione amministrativa, non si pongono in detrazione i costi di demolizione ipotizzati.

Pertanto i valori finali dei singoli lotti così definito:

Lotto 1 154.200,00€ Lotto 2 216.200,00€ Lotto 3 117.700,00€



5. OCCUPAZIONE

Le unità sono occupate dai debitori.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANCHE PREGIUDIZIEVOLI

6.1. ISCRIZIONI

- **22/02/2007** ipoteca volontaria repertorio notaio Bandieramonte n° 62700/15352 iscritta il 20/03/2007 all'AdE di Padova ai n° 14516/3689, a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa per un importo totale di 408.000,00€, contro i debitori, colpisce i beni pignorati.

6.2. TRASCRIZIONI - PROVENIENZA E PIGNORAMENTO

Al ventennio i beni erano in proprietà di [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09/04/1975. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] che era unico, esclusivo, pieno proprietario dei beni pignorati sui quali non gravavano vincoli o servitù.

11

In sede di sopralluogo è emerso che sul fondo pignorato esiste, di fatto, una servitù di passaggio per i fondi interclusi retrostanti.

- **23/07/1975** repertorio notaio Rocchi n° 115, testamento olografo registrato a Padova al n° 6575
- **13/04/1978** trascrizione denuncia di successione, registrata al n° 1599 vol. 11, ai n° 7005/5784
- **22/12/1993** repertorio notaio Merone n° 74377 trascritto all'AdE di Padova il 26/01/94 ai n° 2079/1547, atto di compravendita a favore di [REDACTED]



- [REDACTED] per la piena proprietà dei beni espropriati.
- **30/12/1994** repertorio notaio Scalettaris n° 70648 trascritto all'AdE di Padova il 04/01/1995 ai n° 359/273, atto di compravendita dei beni pignorati a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Si rileva che questa trascrizione è annotata di nullità ai n° 37398/5069 del 11.08.2003 con atto repertorio Tribunale di Venezia n° 863/1996 del 17/02/2001.
 - **19/08/1996** rep. Tribunale di Venezia n° 18738 trascritto all'AdE di Padova il 2/09/1996 ai n° 19995/14285 a favore [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] domanda giudiziale – atto di citazione, riguarda gli immobili pignorati;
 - **17/05/2006** repertorio Tribunale Ordinario di Venezia n° 348 trascritto all'AdE di Padova il 25/05/2006 ai n° 28345/15466, a favore di [REDACTED] e in Castelfranco (TV), contro [REDACTED] decreto di trasferimento dei beni pignorati;
 - **22/02/2007** repertorio notaio Bandieramonte n° 62699/15351 trascritto all'AdE di Padova il 20/03/2007 ai n° 14515/7945, a favore dei debitori, contro [REDACTED] atto di compravendita dei beni pignorati.

12

7. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come da attestazione allegata gli immobili sono in Classe G. Le attestazioni sono già state inviate alla Regione con posta elettronica certificata come da ricevute allegate.



8. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Piante di progetto
4. Attestato di Certificazione Energetica

Tanto per l'incarico ricevuto.

Andrea Maria Moronato
architetto