

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.A CATERINA SANTINELLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 754/2011

PROSSIMA UDIENZA 7/11/2012

CREDITORE PROCEDENTE

Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova C.so Garibaldi 22/26 c.F. 02089931204
(avv. F. Bugaro)

CREDITORI INTERVENUTI

Non sono intervenuti altri creditori.

DEBITORI

[REDACTED] nata a Correzzola (Pd) il 7.10.1958 e residente in Padova via Turazza 5,
debitore;

[REDACTED] nato a Padova il 5.08.1981 e residente a Padova in via Turazza 5 e

[REDACTED] nata a Padova il 18.05.1984 e residente a Campodarsego (PD) in via
Cappella 6, terzi datori d'ipoteca.

1

ATTO DI PIGNORAMENTO

Rep. Tribunale di Padova n° 4394 del 29/07/2011, notificato il 3.08.2011 e trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Padova il 17/10/2011 ai n° 38037/23643, è nell'interesse del
creditore procedente per un debito complessivo di € 133.556,92 .

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza è stata depositata il 25.10.2011 .

RELAZIONE TECNICA

INCARICO

Il 13/12/2011 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 Santinello 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'Agenzia del Territorio di Padova per acquisire le planimetrie catastali ed altri documenti; Settore Edilizia Privata del Comune di Padova 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 in Padova per individuare i beni pignorati e quindi accertarne l'attuale stato di fatto verificandone la corrispondenza con la documentazione catastale, le autorizzazioni date e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.; 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° 4394 del 29/07/2011 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 17/10/2011 n° 38037/23643 è nell'interesse della Cassa di Risparmio del Veneto Spa per un debito, di € 133.556,92 e colpisce:

NCEU Comune di Padova, via Turazza n° 5

SEZIONE	FG	PARTICELLA	SUB	ZC	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
D	7	94		2	S1-T-1	A/7	4	8	1.508,05

NCT Comune di Padova, via Turazza n° 5

FG	PARTICELLA	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
93	17	EU	330	

Gli identificativi catastali degli immobili corrispondono con quanto indicato in pignoramento.

2. REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile non è regolarmente censito in quanto le planimetrie catastali non sono coerenti con lo stato di fatto sia per la distribuzione interna del piano seminterrato, sia per volumi esistenti non censiti.

3

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

3.1. PREMESSA

L'immobile è una villetta che si sviluppa su piano semi interrato, rialzato e primo ed è posta su un lotto di circa 330 mq. Costruita tra il 1959 ed il 1964, si presenta in cattivo stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca della costruzione.

3.2. DESTINAZIONE URBANISTICA E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI

Gli immobili pignorati nel Comune di Padova ricadono:

PRG Vigente: Zona residenziale 2 di completamento.

Agli atti del Comune di Padova risulta

a. Permesso di costruzione 21/09/1959 n° 148, prot. 3871;

- b. Permesso di abitabilità n° 747/33696 del 8/01/1960
- c. Comunicazione 22.04.1964 di approvazione progetto 19346/406 (progetto mancante agli atti del Comune di Padova e del quale non si conosce l'oggetto).

3.3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Al piano seminterrato, che ha altezza di 2,07 m, si trovano locali di servizio che in planimetria catastale vengono indicati come sgombero, stanza e letto di servizio. Non risulta censito il garage che è in ampliamento all'angolo di nord-est. La distribuzione è modificata per apertura/chiusura porte e finestre. Il piano seminterrato non compare nel progetto esaminato (148/59) che è anche l'unico disponibile. Dal seminterrato con una scala esterna chiusa si arriva in cucina al piano rialzato. In aderenza alla scala esterna si trova una costruzione con altezza inferiore a 2,50 m in aderenza con un muro sul confine nord.

L'ingresso principale è sul lato sud della casa da una scala esterna che dal giardino conduce al piano che è organizzato in due ampie sale oltre la cucina di cui si è già detto. Il soggiorno e l'ingresso si affacciano su una terrazza continua. La cucina si affaccia su una terrazza ricavata sulla copertura del sottostante garage. Dall'ingresso una scala ampia porta al piano primo che è organizzato con tre camere, un bagno e il disimpegno notte. Sovrapposta alla terrazza del piano rialzato c'è una seconda terrazza uguale alla prima per posizione e dimensione. Complessivamente le finiture sono di tipo ordinario, in sufficiente stato di conservazione.

4

La consistenza è così fatta:

	EDIFICIO UNIFAMILIARE		
	LOCALI SERVIZIO COEFF. 0,50	ABITAZIONE COEFF. 1,00	TERRAZZE COEFF. 0,33
Piano S1	127,00		
Piano 1		111,00	17,50
Piano 2		105,00	17,50
TOTALE	63,50	216,00	11,67
	261,05		

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

Dalle verifiche effettuate sono emerse le seguenti difformità rispetto all'unico progetto reperito agli atti del Comune di Padova:

1. Piano Seminterrato - non risultano autorizzazioni edilizie di sorta per:

ampliamento dell'angolo nord-est per ricavare il garage, la costruzione del locale caldaia e la chiusura della scala esterna; modifiche distributive e forometriche.

2. Piano primo:

la terrazza sovrapposta all'ampliamento dell'angolo nord-est.

Quanto sopra, con esclusione delle modifiche distributive interne, costituisce aumento di volume non autorizzato che, non essendo autorizzabile, non può essere sanato. L'unica soluzione possibile è pertanto la demolizione.

4. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

4.1. PREMESSA

Il sito dell'Agenzia del Territorio indica che in zona il valore di ville e villini con stato conservativo normale è compreso tra 1.800,00÷2.300,00€/mq. Data la posizione su strada e la prossimità ad uno degli incroci più trafficati della città, si ritiene congruo il valore inferiore che, considerato lo stato di conservazione inferiore al normale, viene abbattuto del 43% per vetustà. Il valore dell'abbattimento è calcolato pari ad un punto percentuale a partire dal 10° dall'anno dall'ultimo intervento (1969).

4.2. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Data la consistenza il più probabile valore dell'immobile è

mq 261,05 x 1.800,00€/mq x -43% = 202.052,70€ 205.000,00€ i.c.t.

Il prezzo di vendita, che tiene conto di spese per demolizione delle parti abusive stimate in 15.000,00€, è di 190.000,00€

5. OCCUPAZIONE

La casa è occupata da [REDACTED]

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANCHE PREGIUDIZIEVOLI

6.1. ISCRIZIONI

- **14/02/2008** repertorio notaio Muraro n° 57457/9921, ipoteca volontaria iscritta il 25/02/2008 ai n° 8186/1841, a favore di [REDACTED] per 60.000,00€, contro i debitori, colpisce il bene pignorato;
- **11/12/2006** repertorio Gest Line Spa n° 204852/77, ipoteca legale iscritta il 18/12/2006 ai n° 66721/17429, a favore di Gest Line Spa per l'importo di 10.039,90€, contro [REDACTED] [REDACTED]
- **13/07/2005** repertorio notaio Benazzato n° 19083/1621 iscritta a Padova il 19/07/2005 ai n° 34256/9507, ipoteca volontaria per concessione di mutuo, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa, contro i debitori e il debitore non datore [REDACTED] [REDACTED] colpisce il bene pignorato;
- **26/05/2004** repertorio notaio Benazzato 17520/1155 iscritta a Padova il 28/05/2004 ai n° 24258/6017, a favore di Banca Intesa Spa, contro i debitori, colpisce i beni pignorati.

6.2. TRASCRIZIONI - PROVENIENZA

- **20/05/2004** repertorio pubblico ufficiale 515/6 certificato denuncia successione di [REDACTED] trascritto il 15/02/2005 ai n° 6486/3769 11754/7390, a favore dei debitori.

7. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come da attestazioni allegate gli immobili sono in Classe F.

Le attestazioni sono già state inviate alla Regione con posta elettronica certificata come da ricevute allegate.

8. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Certificati di destinazione urbanistica
3. Planimetrie catastali
4. Attestati di Certificazione Energetica completi di invio.
5. Attestazione invio alle parti.

Tanto per l'incarico ricevuto.



7