

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.A CATERINA SANTINELLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 628/2012

PROSSIMA UDIENZA 11/12/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

Non sono intervenuti altri creditori.

DEBITORI

1. [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Rep. Tribunale di Padova n° [REDACTED] del 2.07.2012, notificato il 3.07.2012 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 11.09.2012 n° [REDACTED]

1

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza è stata depositata il 3/12/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE TECNICA

INCARICO

Il 30.01.2012 il sottoscritto arch. Andrea Maria 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 precedente 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; ripetuti accessi al Settore Edilizia Privata del Comune di Bagnoli di Sopra 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 Bagnoli di Sopra il 9 e 16/10/2013 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 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° [REDACTED] del 2/07/2012, notificato il successivo 3 luglio, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 11.09.2012 n° [REDACTED] è nell'interesse della [REDACTED] per un

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

credito di € 60.767,25 oltre interessi e spese e colpisce i beni come di seguito indicati:

2. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà di 4148/10000:



NCEU Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via B. Cairoli 32

SEZ	FG	MAPP	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
C	2	57	1	T-1	A/3	2	6,5	436,41
C	2	57	3	T	D/7			1342,79

NCT Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via B. Cairoli 32,

FG	MAPP	QUALITÀ	CLASSE	SUP	REDDITO	
					DOM.	AGR.
30	467	SEMIN. ARBOR.	1	0.06.62	6,36	3,59

2. REGOLARITÀ CATASTALE

I beni non sono regolarmente censiti perchè non è stato censito nè l'ampliamento di cui alla C.E. 23/84, nè la distribuzione interna degli ampliamenti residenziale ed artigianale. Con riferimento a quanto evidenziato nel certificato notarile, l'atto di pignoramento non riporta il mapp. 57 in quanto corte comune dei subalterni 1 e 3 espropriati. Non è invece chiaro se il pignoramento, che si riferisce esclusivamente a quanto catastalmente censito, comprenda anche le parti di edificio residenziale in ampliamento che però non sono collegate funzionalmente alla parte esistente.

3

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – DIVISIONE IN LOTTI

3.1. PREMessa – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Data la natura, la conformazione e la storia edilizia dei beni si procede con la suddivisione degli stessi in 2 lotti come di seguito descritto:

LOTTO	BENI	PIENA PROPRIETÀ	QUOTA	INTESTATARI
1	NCEU Sez C, Fg 2, mapp. 57/1, cat. A/3	1/1	4148/10000	[REDACTED]
2	NCEU Sez C, Fg 7, mapp. 57/3, cat. D/7 NCT Fg. 30 mapp. 467, E.U., 0.06.62	1/1		[REDACTED] per 5852/10000 [REDACTED] per 4148/10000

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it



Ai fini di una migliore vendibilità si suggerisce di frazionare l'area mapp. 57 come da allegato schema in modo da assegnare corti esclusive ai due lotti. La restante parte del mapp. 57 verrebbe fusa con il mapp. 467 già parte del Lotto 2.



3.2. DESTINAZIONE URBANISTICA E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI

3.2.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rinvia al CDU allegato.

3.2.2. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Agli atti del Comune di Bagnoli di Sopra risultano i seguenti provvedimenti:

- a. 08.06.1979 C.E. 79/1979 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di una recinzione sui mapp. 57-57 lato via Cairoli.
- b. 30.01.1980, C.E. 113/1979 rilasciata a [REDACTED] per ampliamento di un capannone con ristrutturazione delle preesistenze. Per la costruzione esiste un atto di vincolo rep. notaio Prosperi n° 11356 del 9.11.19 di rinuncia ad indennità espropriative per le opere eseguite in fascia di rispetto.
- c. 23.12.1980, agibilità n° 113 per la C.E. 113/79
- d. 01.09.1984, C.E. 23/84 rilasciata a [REDACTED] per ampliamento fabbricato e

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761

andreamaria.moronato@archiworldpec.it

adeguamento igienico sanitario. Per il rilascio della C.E. è stato costituito atto di vincolo repertorio notaio Proserpi n° [REDACTED] del 25.07.1984 di non ulteriore edificazione. La costruzione non è stata completata, le parti edificate sono al grezzo e non sono comunicanti con la parte residenziale esistente.

3.3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO1

3.3.1. PREMESSA

Quando ispezionato oltre a non trovare corrispondenza nelle planimetrie catastali, non è conforme, limitatamente alle suddivisioni, a quanto autorizzato. Ciò comunque non costituisce abuso in quanto amministrativamente aggiornabile con specifica variante. Le parti non realizzate, che è essenzialmente l'ampliamento dell'abitazione, possono essere portate a conclusione previa richiesta di completamento delle stesse. Al lotto 1 saranno aggregate anche le parti della costruzione residenziale non ultimate.

3.3.2. L'ABITAZIONE

Il lotto 1 è composto da un'abitazione su piano terra e primo con ingresso da un portico a sud. L'ingresso da strada è su un'area di circa 1390 mq comune anche al Lotto 2.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, vano scala cucina e una seconda cucina posta ad un livello inferiore al quale si accede passando sotto la scala. Il piano primo ha quattro camere da letto, un'ulteriore stanza, un disobllo e un bagno con altezza 2,25 m. Lo stato di manutenzione è inesistente, le finiture di basso livello. Non c'è impianto di riscaldamento.

L'ampliamento residenziale non completato, che si sviluppa tra piano terra e piano, non ha collegamenti verticali in quanto doveva essere unito alla preesistente abitazione utilizzando

la scala esistente. I lavori sono completati limitatamente alle strutture ed al tamponamento perimetrale. Trattandosi di lavori non completati si adatteranno idonei coefficienti di riduzione.



3.3.3. CONSISTENZA DEL LOTTO 1

Sulla base della documentazione consultata la consistenza del lotto 1 è data da

PIANO	VANO		COEFF.	RID.	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Terra	Portico		0,25		10,50	2,62
	Abitazione		1		90,72	90,72
	Ampliamento		1	60%	63,57	25,43
Primo	Abitazione		1		90,72	90,72
	Poggiolo		0,25		10,50	2,62
	Ampliamento	Abitazione	1	60%	91,20	36,48
		Poggiolo	0,25	50%	13,56	1,70
		TOTALE				370,77

3.3.4. VALUTAZIONE LOTTO 1

Dai dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ricavo che per le abitazioni nella località San Siro i valori sono compresi tra 920,00÷1.050,00€/mq. Tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione dell'immobile si ritiene equo il valore di 500,00€/mq. Il valore del lotto 1 è pertanto dato da

6

Abitazione 250,29 mq x 500,00€/mq = 125.145,00€

La quota sottoposta ad espropriazione (4148/10000) vale = 51.910,14€

Trattandosi di quota non divisibile, il valore di vendita dell'intero terrà conto di una falciata pari al 20%. Pertanto il prezzo di vendita del Lotto 1 sarà di 100.116,00€

3.4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 2

3.4.1. PREMessa

Quanto ispezionato oltre a non trovare completa corrispondenza nelle planimetrie catastali,



STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it



non è conforme, limitatamente alle suddivisioni, a quanto autorizzato. Ciò comunque non costituisce abuso in quanto amministrativamente aggiornabile con specifica variante. Del lotto 2 fa parte anche il terreno mapp. 467 perche funzionale all'accesso al laboratorio.

3.4.2. IL CAPANNONE

Si tratta di un capannone costruito in più fasi ed utilizzato per un'attività di lavorazione di materiali metallici. La costruzione è realizzata con struttura verticale in c.a. e tamponamento in laterizio; la copertura è in lastre ondulate su struttura principale e secondaria in acciaio. Grandi serramenti con telaio in acciaio nella parte alta delle murature perimetrali garantiscono l'illuminazione naturale. Verso est c'è un'appendice con altezza ridotta al piano terra e sovrapposto soppalco al quale si accede da una scala a vista nel capannone. Separato ma con accesso sia dal laboratorio sia della corte esterna, si trova un ufficio con il relativo servizio. Il pavimento del laboratorio è realizzato con un getto di magrone contro terra, quello dell'ufficio in piastrelle. L'edificio è privo di riscaldamento. Il valore dell'area scoperta non viene esplicitato in quanto funzionale alla tipologia della costruzione e pertanto ricompresa nel valore unitario dell'edificio servito.

7

3.4.3. CONSISTENZA

Sulla base della documentazione consultata la consistenza del lotto 2 è data da

PIANO	VANO	COEFF.	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Terra	Laboratorio	1,0	248,50	248,50
	Ufficio	1,0	30,40	30,40
Soppalco	Laboratorio	0,5	24,50	12,25
TOTALE			303,40	291,15

3.4.4. VALUTAZIONE LOTTO 2

Dai dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ricavo

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

che i capannoni tipici in zona propria hanno un valore compreso tra 390÷450,00€/mq. Tenuto conto dell'ubicazione in zona rurale, dello stato di conservazione e del livello di finitura, si ritiene equo il valore di 325,00€/mq.

Il valore del lotto 1 è pertanto dato da

Laboratorio e uffici 291,15 x 325,00€/mq = 94.623,75€ 95.000,00€ i.c.t.

Valore della quota espropriate (4148/10000) = 39.406,00€

Trattandosi di quota non divisibile, il valore di vendita dell'intero terrà conto di una falcidia pari al 20%. Pertanto il prezzo di vendita del Lotto 2 sarà di 76.000,00€

3.5. LEGITTIMITÀ, ABUSI E POSSIBILE SANATORIA

Come già detto le modifiche rispetto agli atti autorizzativi non costituiscono abuso edilizio e sono gestibili con una variante.

4. OCCUPAZIONE

Il lotto 1 è occupato da [redacted] fratello di [redacted] senza titolo.

Il Lotto 2 è occupato da macchinari ed attrezzature varie per la lavorazione del ferro che fanno capo a [redacted].

Il debitore riferisce che la madre, [redacted] è recentemente deceduta ma non ne indica la data.

5. PROGETTO DI DIVISIONE

Stante il valore dell'iscrizione ipotecaria (70.000,00€) e la difficoltà del mercato immobiliare, si suggerisce, per evitare l'aggravio derivante dalla vendita di una quota indivisa, di procedere alla divisione dei beni come da suddivisione in lotti. L'area cortilizia dovrà essere frazionata, con un costo di circa 1.500,00€, così da assegnare al capannone una superficie

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.8303063 Fax 049.8762761
andreamaria.moronato@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pertinenziale propria.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio di cui al Lotto 1, con esclusione della parte in corso di costruzione, è in Classe G

L'edificio di cui al Lotto 2 è in Classe G

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANCHE PREGIUDIZIEVOLI

7.1. ISCRIZIONI

- **25.05.2012** ipoteca giudiziale iscritta ai n° [REDACTED] a favore del Procedente per un importo complessivo di 70.000,00€, contro il debitore, colpisce i beni pignorati.
- **9.03.2005** ipoteca legale repertorio ed a favore di [REDACTED] n° [REDACTED], iscritta il 18.03.2005 n° [REDACTED] per un importo complessivo di 225.273,96€, contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dei beni pignorati limitatamente alla quota di 1/3.

7.2. TRASCRIZIONI

- **02.07.2012** repertorio Tribunale di Padova n° [REDACTED], verbale di pignoramento immobiliare notificato il del 3.07.2012, trascritto alla C.R.II. di Padova il 11.09.2012 ai n° [REDACTED] a favore del creditore procedente per un importo di 70.000,00€, contro il debitore esecutato, colpisce i beni di cui ai Lotti 1 e 2 per la piena proprietà limitatamente alla quota di 4148/10000.
- **21.12.2010** ordinanza Tribunale di Padova per l'approvazione del progetto divisionale di cui alla procedura 59/2005, trascritta alla C.R.II. di Padova il 1.02.2011 ai n° [REDACTED] mediante il quale i beni pignorati venivano assegnati per quote di cui si è detto a [REDACTED]
- **1.04.2005** pignoramento repertorio Tribunale di Padova n° [REDACTED] trascritto alla C.RR.II. di

- Padova il 14.04.2005 ai n° [REDACTED] a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] colpisce la piena proprietà dei beni pignorati limitatamente alla quota di 1/3.
- **31.03.2004** repertorio Tribunale di Padova n° [REDACTED] ordinanza di sequestro conservativo trascritta alla C.R.II. di Padova ai n° [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] colpisce per la piena proprietà dei beni pignorati limitatamente alla quota di 1/3.
- **06.02.2004** denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritta alla C.RR.II. di Padova il 3.04.2004 ai n° [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3.
- **30.10.1973** atto repertorio notaio Prospero n° 320 trascritto alla C.RR.II. di Padova il 20.11.1973 ai n° [REDACTED], contro [REDACTED] nel comune di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per l'acquisto del mapp. 56 dell'NCT di Ha 1.03.24 e dei mapp. 57 sub 1 e 2 dell'NCEU.

10

8. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali;
3. Certificati di destinazione urbanistica;
4. APE.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Andrea Maria Moronato
architetto