

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa M. ELBURGO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

291/2016

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE **Avv.to Roberto Orfeo**

CUSTODE **notaio Roberta Cardarelli**

C.T.U. **Dott. Lorenzo Benvenuti**

RELAZIONE PERITALE

Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 291/2016 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto
Orfeo, con studio in 35012 Camposampiero, Piazza Castello n. 2/8, PEC:
roberto.orfeo@ordineavvocatipadova.it – contro [REDACTED] [REDACTED] C.F.
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

* * *

Incarico, giuramento e quesito

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott.ssa Manuela Elburgo, veniva incaricato in data 08.02.2017, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al quesito riportato nel verbale di giuramento che qui si omette per brevità.

* * *



Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

A completamento della documentazione si allegano le planimetrie catastali, l'atto di provenienza, le visure catastali e gli esiti dell'indagine amministrativa.

* * *

Costituzione dei lotti di vendita

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni immobili, tutti colpiti per la nuda proprietà per la quota dell'intero, sono così individuati:

- C.F., Comune di Villa del Conte (PD), Foglio 13, mapp. 781
- C.F., Comune di Villa del Conte (PD), Foglio 13, mapp. 782 sub 2
- C.F., Comune di Villa del Conte (PD), Foglio 13, mapp. 782 sub 3

Analizzata la composizione e la natura del bene immobile oggetto di pignoramento, e in particolare le difformità urbanistiche rilevate a carico del mappale 782 sub 2 e sub 3 (che impongono di mantenere all'interno del medesimo lotto i subalterni citati), il CTU propone la costituzione di due lotti:

- lotto 1 mappale 782 sub 2 e sub 3;
- lotto 2 mappale 781.

Si precisa inoltre che al sopralluogo, posticipato più volte e infine attuato in data 10.10.2017, non è stato consentito l'accesso al subalterno 3. Il CTU ritiene comunque di poter procedere alla stesura della relazione avendo elementi sufficienti per rispondere al quesito.

* * *

Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha compiuto:

- ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- indagini in Villa del Conte (PD) per individuare gli immobili pignorati e accertarne lo stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;



- ricerche presso il Settore Tecnico del Comune di Villa del Conte (PD);
- ricerche di mercato in loco e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

LOTTO 1

ABITAZIONE CON MAGAZZINO E GIARDINO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

* * *

PROPRIETARIO DELLA QUOTA VENDUTA

[REDACTED]

* * *

UBICAZIONE E QUALITÀ

Comune di Villa del Conte (PD), Via Vittorio Veneto, n. 8/B – CAP 35010 (con accesso da via Risorgive).

Abitazione in bifamiliare e magazzino con giardino.

* * *

DESCRIZIONE

Il compendio è ubicato a nord del centro del comune di Villa del Conte in una zona agricola penalizzata da un evidente *sprawl* urbano. All'abitazione si accede da via Risorgive, dove insistono un cancello carraio e uno pedonale in corso di costruzione. Tale accesso non è autorizzato.

Il compendio è composto di un fabbricato sviluppato su due piani, terra e primo, suddiviso in quattro unità. La quota pignorata ricompresa in questo lotto, riguarda la porzione censita con la particella 782, insistente a est, composta di un'unità abitativa e un magazzino, entrambi sviluppati su due piani, terra e primo. Il magazzino, edificato come magazzino/ricovero agricolo, è in parte ricompreso nell'abitazione, e in parte impropriamente adibito ad abitazione. Le planimetrie catastali riproducono lo stato di fatto,



che però non trova riscontro nelle concessioni edilizie, annoverando nel sub 2 sia la porzione concessa ad abitazione e sia la porzione di magazzino inglobata nell'abitazione; e nel sub 3 la porzione rimanente del magazzino censita come magazzino (C/2).

L'attuale recinzione del giardino ingloba, a sud, anche parte del mappale 783 che non è compreso nel pignoramento. L'area pertinenziale è quindi costituita dal solo mappale 782 di 1.556 m² catastali, comprensivi del sedime del fabbricato qui descritto e della fascia a nord destinata alla viabilità pubblica (via Risorgive). L'area cortilizia è censita al CF con subalterno 1, bene comune ai sub 2 e 3.

La costruzione del fabbricato che ospita l'immobile pignorato è iniziata nell'anno 2000 e conclusasi, presumibilmente, nel 2013.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, i solai in latero-cemento, il tetto ha più spioventi, tutti con manto in tegole. La parete ovest è in condivisione con le particelle 781 e 735; pertanto è priva di finestre.

Composizione Abitazione sub 2. Al piano terra: Portico e zona a giorno composta di soggiorno, pranzo, cucina abitabile e lavanderia (tutte con accesso diretto dall'esterno), ripostiglio (cieco), corridoio e vano scala. Lavanderia, ripostiglio e parte del corridoio ricadono nel sedime autorizzato come magazzino. L'attuale cucina era concessa come garage.

Al primo piano: sottotetto adibito a guardaroba, camera matrimoniale con bagno, due camere e un ripostiglio (cieco) (altezza 2,75 m). Il ripostiglio e le due camere e una parte del corridoio ricadono nel sedime autorizzato come magazzino.

Composizione Magazzino sub 3 (come riportata nella planimetria catastale).

Al piano terra: un bagno, sala, e vano scala. Al primo piano: tre locali.

La superficie lorda autorizzata come abitazione (parte del sub 2 – altezza interna 2,7 m) è di 65 m² oltre a garage di 24 m² (altezza 2,4 m) al piano terra e di 65 m² (altezza 2,7 m) oltre a soffitta di 24 m² al primo piano. La superficie lorda autorizzata come magazzino (parte del sub 2 e sub 3) è di 100 m² per piano (sedime quadrato).



Nel giardino vi è un manufatto adibito a ricovero attrezzi che può considerarsi mobile e pertanto non compreso nel pignoramento.

Rifiniture. Nel sub 2 sono di media qualità: riscaldamento a pavimento; vetrocamera in tutti i serramenti esterni; porte interne in legno massello; pavimenti in ceramica; rivestimenti nei bagni in ceramica; allarme.

Nel sub 3 non avendo avuto accesso non si possono qualificare; va precisato che, per quanto sarà riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", ciò non ha rilevanza ai fini della stima. Peraltro è molto probabile che questa porzione di magazzino sia adibita ad abitazione e costituisca alloggio improprio per un secondo nucleo familiare.

Destinazione Urbanistica. L'intero compendio ricade in zona agricola.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

C.F. Villa del Conte (PD) – Intestataria: [REDACTED] (1/1 P).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
13	782	1	Bene non censibile comune ai sub 2 e 3					
13	782	2	A/2	1	8 vani	T-1	196 m ² 189 m ²	495,80
13	782	3	C/2	1	87 m ²	T-1	101 m ²	125,81

Erretto sul mappale 782 del foglio 13 CT, ente urbano, di 1.556 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

La particella n. **53** del foglio **13 CT**, di 5.000 m², rimane immutata dall'impianto meccanografico del 1971 sino al frazionamento del 25.10.2006, protocollo n. PD0225869 (n. 225869.1/2006) mediante il quale sono generate le particelle **734** di 4.148 m² e **735**.

La particella **734** del foglio **13 CT** con Tipo mappale del 25.10.2006 protocollo n. PD0225869 (n. 225869.1/2006) e Tipo mappale del 28.02.2007 protocollo n. PD0053615 (n. 53615.2/2007), diventa ente urbano e assume la consistenza di 4.185 m². Successivamente, con frazionamento del 24.02.2011, protocollo n. PD0084206, presentato il 23.02.2011 (n.



84206.1/2011) genera la particella **782 di 1.556 m²** e le particelle **781 e 783**.
La particella **CF 782 sub 2 e sub 3** sono costituite in data 03.05.2013
protocollo n. PD0100217 a seguito di variazione per divisione - ultimazione
di fabbricato urbano (n. 66340.1/2013).

* * *

CONFINI

Da nord in senso orario: via Risorgive, mappali 55, 783, 735, 781.

* * *

PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 28.03.2013, rep. n. 100593/25293 notaio
Roberto Franco, trascritto a Padova il 03.04.2013 ai nn. 11350/7598, [REDACTED]
[REDACTED] acquistava, da [REDACTED] nato a [REDACTED]
l'intera e piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione identificato
con particella 734 e l'appezzamento di terreno identificato con le particelle
781 di 1.226 m² e 782 di 1.556 m².

[REDACTED] era proprietario del compendio in forza di atto di
compravendita del 30.11.2007, rep. n. 117291 Notaio Nicola Maffei,
trascritto a Padova il 04.12.2007 ai nn. 62062/35268, contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] era proprietario della particella 53 di 5.000 m², dalla quale
è derivata l'area sul quale è successivamente sorto il fabbricato in esame, in
forza di atto di compravendita del 02.03.1995, rep. n. 54502 Notaio Lino
Gallo, trascritto a Padova il 21.03.1995 ai nn. 7558/4935, contro [REDACTED]
[REDACTED]

* * *

VINCOLI E OBBLIGHI A FAVORE E CONTRO

**Vincolo di destinazione d'uso – art. 6 L.R. 24/85 - e vincolo di non
edificabilità.** Gravante su particella 53 del foglio 13 CT, di 5.000 m², per
costruzione annesso rustico di cui all'atto autentificato in data 17.09.1992 dal
notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari repertorio n. 40065, registrato
a Cittadella in data 24.09.1992 al n. 746 mod. 2 bis serie 2, trascritto a



Padova in data 29.09.1992 ai nn. 22508 Reg. Gen. e 15313 Reg. Part., a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di destinazione d'uso - art. 3, punto 2, L.R. 24/85. Atto autenticato in data 26.01.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21280 registrato a Cittadella in data 01.02.2000 al n. 176 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 01.03.2000 ai nn. 7611-7612-7613 Reg. Gen. e 4836-4837-4838 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di non edificabilità – art. 8, comma 1, L.R. 24/85 e art. 14 NTA del PRG. Atto autenticato in data 26.01.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21280 registrato a Cittadella in data 01.02.2000 al n. 176 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 01.03.2000 ai nn. 7611-7612-7613 Reg. Gen. e 4836-4837-4838 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di destinazione d'uso. Atto autenticato in data 07.04.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21875 registrato a Cittadella in data 14.04.2000 al n. 567 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 06.05.2000 ai nn. 17670 Reg. Gen e 11085 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di distanza inferiore dal confine. Atto autenticato in data 18.01.2013 dal notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari repertorio n. 130.949, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 23.01.2013 ai nn. 3212 Reg. Gen. e 1970 Reg. Part. a favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (particella 735 foglio 13 CT e CF) e contro [REDACTED] (particella 782 foglio 13 CT e CF).

* * *

COMPROPRIETARI

Nessuno.

* * *

Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova
Servizio Pubblicità Immobiliare



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 31561 R.G. e 20422 R.P. del 16.09.2016

a favore: [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 03.05.2016, n. rep. 2597 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 781, in corso di costruzione
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 2 A2
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 3 C2

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 41518 R.G. e 7131 R.P. del 27.10.2017

a favore: [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED] – omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 08.05.2017 rep. n. 1503/2017 notaio Roberto Franco.

somma capitale: 6.301,98 euro

somma iscritta: 20.000,00 euro

beni colpiti: per l'intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 783, fabbricato in corso di costruzione;
- C.F., Foglio 13, mapp. 781, in corso di costruzione
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 2 A2
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 3 C2

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

nn. 11351 R.G. e 1461 R.P. del 03.04.2013

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI



– omissis;

a carico: [REDACTED] – omissis;

titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** in data 28.03.2013 rep. n. 100594/25294 notaio Roberto Franco.

durata: 17 anni

somma capitale: 170.000,00 euro

somma iscritta: 340.000,00 euro

beni colpiti: per l'intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 734, fabbricato in corso di costruzione;
- C.T., Foglio 13, mapp. 781, mq 1.226;
- C.T., Foglio 13, mapp. 782, mq 1.556;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 29.10.2017.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto in data 10.10.2017, il sub 2 è risultato abitato da [REDACTED] sua figlia minorenni e dal suo compagno. Il sub 3 pare sia abitato da un secondo nucleo familiare.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame sono:

1. Concessione Edilizia n. 137/2000 in data 12 ottobre 2000, prot. 4578 per la "Realizzazione di un fabbricato residenziale e rurale ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.R. 24/85"; concessione richiesta da [REDACTED] e [REDACTED]
2. Permesso di Costruire n. 24/2007 in data 20 marzo 2007 prot. 2431, pratica edilizia 88C/2005, per il "Completamento lavori e variante a



sanatoria" (allegate alcune tavole di progetto).

3. Permesso di Costruire n. 07/2013 in data 02.02.2013 prot. 976, pratica edilizia 70C/2012, per il "Completamento opere relative al PdC n. 137/2000 e PdC n. 24/2007" (non sono allegate tavole di progetto).

Rispetto ai documenti forniti dall'Ufficio tecnico si evidenziano le seguenti difformità:

1. Modifiche nella ripartizione degli spazi interni al sub 2;
2. Modifica della destinazione d'uso da garage a residenziale nel sub 2;
3. Modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale nel sub 2 e nel sub 3 e modifiche nella ripartizione degli spazi interni nel sub 3;
4. Divisione della zona a magazzino in due parti, la prima censita con mappale 782 sub 3, la seconda come mappale 781 (si veda lotto 2);
5. La forometria prevista dal progetto non è rispettata nel blocco magazzino;
6. Assenza di permesso di abitabilità e di agibilità.

Le difformità 1 e 4 possono essere sanate con procedure speditive e bassi costi. Le modifiche nella destinazione d'uso, invece, si ritengono non sanabili (certamente quella relativa al cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativa). Per questi abusi si prevede il ripristino e quindi la riconversione in rurale dell'intero blocco del fabbricato. Ai fini della stima si procede attribuendo un valore come magazzino alla quota del compendio individuata dal progetto approvato come rurale e addebitando i costi per le pratiche relative alla parte sanabile, alle pratiche per il riordino catastale, alle comunicazioni di rito all'ufficio di competenza nonché i costi murari per eventuali demolizioni e per la separazione fra l'abitazione e il magazzino. Tali costi sono forfettariamente stimati in 20.000,00 €.

In ogni caso, qualora applicabile, si cita l'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "*L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla*



notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

* * *

STIMA DEL VALORE

La stima del compendio è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, localizzazione, destinazione urbanistica concessa, ecc.) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicati in zona.

La determinazione della superficie commerciale è stata svolta secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili prodotte dall'Agenzia delle Entrate e derivanti dall'applicazione dell'allegato C del DPR del 23.03.1998 n. 138.

Nel calcolo della superficie commerciale sono state considerate le destinazioni concesse. La superficie commerciale del giardino è stata contabilizzata applicando le istruzioni citate.

Si precisa che le misure sono derivate dagli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 24/2007.

* * *

Calcolo della superficie commerciale, lotto 1:

Tipologia	superficie, m ²	coeff.	SC, mq
Abitazione, piano terra (escluso garage e compreso vano scala)	65	1,00	65,00
Abitazione, piano primo (escluso vano scala e soffitta)	56	1,00	56,00
Garage	24	0,50	12,00
Loggia/poggiolo	12	0,25	3,00
Soffitta	24	0,50	12,00
Magazzino, piano terra	100	0,25	25,00
Magazzino, piano primo	100	0,25	25,00
Giardino (stima della superficie)	950	0,10	95,00
Giardino (stima della superficie)	350	0,02	7,00
Totale superficie commerciale, m²			300,00

* * *



Il magazzino, in corso di costruzione, è parte di un fabbricato sviluppato su due piani, terra e primo, suddiviso in quattro unità. La quota pignorata ricompresa in questo lotto, riguarda la porzione censita con la particella 781, insistente a nord-ovest. Tale magazzino/ricovero ha sedime quadrato, superficie lorda di 100 m², un unico piano.

Dispone inoltre di un'ampia area esterna in parte occupata dal sedime stradale di via risorgive. La superficie netta può essere stimata in circa 900 m². L'area è incolta ed è presente del materiale edile.

Una parte della superficie di pertinenza è ora sedime stradale di via Risorgive.

La costruzione del fabbricato che ospita l'immobile pignorato è iniziata nell'anno 2000.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato con tamponamenti in laterizio, il tetto ha due spioventi, con manto in tegole. La parete est è in condivisione con la particella 782 e la parete sud con la particella 735 (in parte); le pareti interne non sono intonacate, mancano i serramenti, ora sostituiti da chiusure transitorie, è presente predisposizione per un solaio.

Destinazione Urbanistica. L'intero compendio ricade in zona agricola.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

C.F. Villa del Conte (PD) – Intestatario: [REDACTED] (1/1 P).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
13	781		In corso di costruzione					

Eretto sul mappale 781 del foglio 13 CT, ente urbano, di 1.226 m².

* * *

VARIAZIONI CATASTALI

La particella n. **53 del foglio 13 CT**, di 5.000 m², rimane immutata dall'impianto meccanografico del 1971 sino al frazionamento del 25.10.2006, protocollo n. PD0225869 (n. 225869.1/2006) mediante il quale sono generate le particelle 734 di 4.148 m² e 735.

La particella **734 del foglio 13 CT** con Tipo mappale del 25.10.2006



protocollo n. PD0225869 (n. 225869.1/2006) e Tipo mappale del 28.02.2007 protocollo n. PD0053615 (n. 53615.2/2007), diventa ente urbano e assume la consistenza di 4.185 m². Successivamente, con frazionamento del 24.02.2011, protocollo n. PD0084206, presentato il 23.02.2011 (n. 84206.1/2011) genera la particella **781 di 1.226 m²** e le particelle 782 e 783. La particella **CF 781** in corso di costruzione è stata costituita in data 24.04.013 protocollo n. PD0094074 come conseguenza del frazionamento del mappale 734 (n. 1689.1/2013).

* * *

CONFINI

Da nord in senso orario: via risorgive, mappali 55, 782, 735, via Vittorio Veneto.

* * *

PROVENIENZA

Con atto di compravendita del 28.03.2013, rep. n. 100593/25293 notaio Roberto Franco, trascritto a Padova il 03.04.2013 ai nn. 11350/7598, [REDACTED] acquistava, da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'intera e piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione identificato con particella 734 e l'appezzamento di terreno identificato con le particelle 781 di 1.226 m² e 782 di 1.556 m².

[REDACTED] era proprietario del compendio in forza di atto di compravendita del 30.11.2007, rep. n. 117291 Notaio Nicola Maffei, trascritto a Padova il 04.12.2007 ai nn. 62062/35268, contro [REDACTED]

[REDACTED] era proprietario della particella 53 di 5.000 m², dalla quale è derivata l'area sul quale è successivamente sorto il fabbricato in esame, in forza di atto di compravendita del 02.03.1995, rep. n. 54502 Notaio Lino Gallo, trascritto a Padova il 21.03.1995 ai nn. 7558/4935, contro [REDACTED]

* * *

VINCOLI E OBBLIGHI A FAVORE E CONTRO



Vincolo di destinazione d'uso – art. 6 L.R. 24/85 - e vincolo di non edificabilità. Gravante su particella 53 del foglio 13 CT, di 5.000 m², per costruzione annesso rustico di cui all'atto autentificato in data 17.09.1992 dal notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari repertorio n. 40065, registrato a Cittadella in data 24.09.1992 al n. 746 mod. 2 bis serie 2, trascritto a Padova in data 29.09.1992 ai nn. 22508 Reg. Gen. e 15313 Reg. Part., a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di destinazione d'uso - art. 3, punto 2, L.R. 24/85. Atto autentificato in data 26.01.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21280 registrato a Cittadella in data 01.02.2000 al n. 176 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 01.03.2000 ai nn. 7611-7612-7613 Reg. Gen. e 4836-4837-4838 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di non edificabilità – art. 8, comma 1, L.R. 24/85 e art. 14 NTA del PRG. Atto autentificato in data 26.01.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21280 registrato a Cittadella in data 01.02.2000 al n. 176 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 01.03.2000 ai nn. 7611-7612-7613 Reg. Gen. e 4836-4837-4838 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

Vincolo di destinazione d'uso. Atto autentificato in data 07.04.2000 dal notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella repertorio n. 21875 registrato a Cittadella in data 14.04.2000 al n. 567 mod. 2 bis serie 2 e trascritto a Padova in data 06.05.2000 ai nn. 17670 Reg. Gen e 11085 Reg. Part. a favore di Comune Villa del Conte e contro [REDACTED]

* * *

COMPROPRIETARI

Nessuno.

* * *

**AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA – UFFICIO PROVINCIALE DI PADOVA
SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**



nn. 31561 R.G. e 20422 R.P. del 16.09.2016

a favore: [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED] omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 03.05.2016, n. rep. 2597 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

beni colpiti: per il diritto di intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 781, in corso di costruzione
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 2 A2
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 3 C2

sezione D: non contiene ulteriori informazioni.

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 41518 R.G. e 7131 R.P. del 27.10.2017

a favore: [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED] - omissis;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 08.05.2017 rep. n. 1503/2017 notaio Roberto Franco.

somma capitale: 6.301,98 euro

somma iscritta: 20.000,00 euro

beni colpiti: per l'intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 783, fabbricato in corso di costruzione;
- C.F., Foglio 13, mapp. 781, in corso di costruzione
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 2 A2
- C.F., Foglio 13, mapp. 782, sub 3 C2

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

nn. 11351 R.G. e 1461 R.P. del 03.04.2013

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI
– omissis;



a carico: [REDACTED] - omissis;

titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** in data 28.03.2013 rep. n. 100594/25294 notaio Roberto Franco.

durata: 17 anni

somma capitale: 170.000,00 euro

somma iscritta: 340.000,00 euro

beni colpiti: per l'intera e piena proprietà

Comune di Villa del Conte (PD):

- C.F., Foglio 13, mapp. 734, fabbricato in corso di costruzione;
- C.T., Foglio 13, mapp. 781, mq 1.226;
- C.T., Foglio 13, mapp. 782, mq 1.556;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 29.10.2017.

* * *

OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, avvenuto in data 10.10.2017, il lotto in esame è risultato libero pur essendo presente del materiale per l'edilizia ed altro.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame sono:

1. Concessione Edilizia n. 137/2000 in data 12 ottobre 2000, prot. 4578 per la "Realizzazione di un fabbricato residenziale e rurale ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.R. 24/85"; concessione richiesta da [REDACTED] e [REDACTED]
2. Permesso di Costruire n. 24/2007 in data 20 marzo 2007 prot. 2431, pratica edilizia 88C/2005, per il "Completamento lavori e variante a sanatoria" (allegate alcune tavole di progetto).
3. DIA prot. 857, pratica edilizia n. 22A/2009, per apertura passo



carraio su via Vittorio Veneto.

4. Permesso di Costruire n. 07/2013 in data 02.02.2013 prot. 976, pratica edilizia 70C/2012, per il "Completamento opere relative al PdC n. 137/2000 e PdC n. 24/2007" (non sono allegate tavole di progetto).

Rispetto ai documenti forniti dall'Ufficio tecnico si evidenzia che il progetto non prevedeva la suddivisione in due unità del magazzino. La divisione della zona a magazzino in due parti, la prima censita con mappale 782 sub 3 (si veda lotto 1), la seconda come mappale 781, è stata ottenuta con una parete divisoria in muratura. Inoltre è presente una finestra sul lato nord non prevista dal progetto.

Inoltre i lavori non sono conclusi, mancando alcune opere accessorie. Non è stata prodotta la fine lavori e richiesto il permesso di agibilità.

La piena regolarizzazione di questo immobile può essere ottenuta con costi forfettariamente stimati in 3.500,00 €.

In ogni caso, qualora applicabile, si cita l'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

* * *

STIMA DEL VALORE

La stima del compendio è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, localizzazione, destinazione urbanistica, stato di avanzamento lavori, ecc.) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicati in zona.

La determinazione della superficie commerciale è stata svolta secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili prodotte dall'Agenzia delle Entrate e derivanti dall'applicazione dell'allegato C del DPR del 23.03.1998 n. 138.

La superficie commerciale dell'area di pertinenza è stata stimata a parte.



Si precisa che le misure sono derivate dagli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 24/2007.

* * *

Calcolo del valore di stima del lotto 2:

Tipologia	superficie, m ²	Valore di mercato, €/m ²	Valore senza detrazioni, €
Magazzino, piano terra	100	400,00	40.000,00
Pertinenza esterna (stima della superficie)	900	25,00	22.500,00

Valore senza detrazioni, €	62.500,00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie, €	3.500,00
Valore di mercato, €	59.000,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia, %	10,0%
Valore di vendita forzata, €	53.100,00

E, con gli arrotondamenti ritenuti opportuni, si ha:

Stima intera proprietà Lotto 2 € 53.000,00

Diconsi **cinquantatré mila euro**.

ALLEGATI

1. Individuazione e rilievo fotografico Lotto 1.
2. Documentazione Catastale Lotto 1.
3. Planimetria catastale Lotto 1.
4. Permessi di costruire e altri Titoli abilitativi Lotto 1 e Lotto 2
5. Atto di Provenienza Lotto 1 e Lotto 2.
6. Individuazione e rilievo fotografico Lotto 2.
7. Documentazione Catastale Lotto 2.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 27.11.2017

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)



