

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 284/2017 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Manuela Elburgo

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

Unicredit Spa e per essa doBank quale mandataria avv. Maria Francesca Giacomelli



[REDACTED]

con l'intervento di:

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

avv. Maria Dalla Serra

[REDACTED]

avv. Paola Zazzaron

[REDACTED]

avv. Michele Iannuzzi

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>	5

PDF Eraser Free

<i>Qualità</i>	5
<i>Ubicazione</i>	5
<i>Descrizione catastale</i>	5
<i>Provenienza</i>	6
<i>Corrispondenza</i>	11
<i>Descrizione dei beni</i>	11
<i>Caratteristiche energetiche dell'immobile</i>	15
<i>Confini del lotto</i>	16
<i>Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei</i>	16
<i>Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	17
<i>Occupazione</i>	17
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	17
<i>Regolarità delle costruzioni</i>	17
<i>Regolarità del censimento catastale</i>	20
<i>Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione</i>	20
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	25
<i>Stima valore commerciale del lotto</i>	29

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo con Sua ordinanza del giorno

30.06.2017 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 25.09.2018, ore 9.00. L'esperto l'11.07.2017 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 la Unicredit Spa, con sede in Roma, e per essa la doBank Spa, con sede in Verona, chiede di sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili, in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] così descritti:

porzione di fabbricato ad uso residenziale con aree di pertinenza esclusive e garage, sita in comune di San Martino di Lupari, viale Europa n. 76, int. 2, così censita al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari:

- foglio 9, mapp. 2903 sub. 20 graffato al mapp. 2903 sub. 21, cat. A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita euro 677,85, viale Europa, piano S1-T;
- foglio 9, mapp. 2903, sub. 22, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 20, rendita euro 33,05, viale Europa, piano T;
- foglio 9, mapp. 2903, sub. 24, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 19, rendita euro 31,40, viale Europa, piano T;

con relative ragioni, accessioni, miglioramenti, pertinenze e diritti condominiali.

All'Agenzia delle Entrate-Territorio, Direzione provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 3767 di registro generale, n. 2627 di registro particolare del 03.05.2017, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario in data 06.04.2017 n. 2647/2017 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della Unicredit Spa, con sede in Roma, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante l'intera piena proprietà dei beni così descritti:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mappale 2903, subalterno 20 graffato al mappale 2903 subalterno 21, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 10,5 vani, viale Europa, piano S1-T;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mappale 2903, subalterno 22, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 20, viale Europa, piano T;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mappale 2903, subalterno 24, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 19, viale Europa, piano T.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la Unicredit 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 05.06.2017 a firma del notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS).

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

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

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

- foglio 9, mappale 2903, ente urbano, are 06.40.

Al Catasto Fabbricati il mapp. 2903 del foglio 9 deriva dal mapp. 1834 del foglio A/9, a seguito di variazione identificativi catastali per allineamento mappe (cancellazione sezione) eseguita d'ufficio il 24.07.2015. Il sub. 24 è stato originato dai subb. 20 – 21 – 23 a seguito di variazione del 26.05.2008, prot. n. PD0140425, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni. I subb. 20 – 21 – 22 – 23 sono stati originati dai subb. 17 – 18 – 19 a seguito di variazione del 12.05.2006, prot. n. PD0101000, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione. I subb. 17 – 18 – 19 sono stati originati dai subb. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 a seguito di variazione del 28.04.2000, prot. n. 21521.1/2000, per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione. I subb. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 del mapp. 1834 sono stati originati dai subb. 1 – 2 – 3 del mapp. 1834 e dal mapp. 1835 a seguito di variazione dell'11.05.1987 (n. 11841.1/1987) per frazionamento, ampliamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Al Catasto Terreni il mapp. 2903, ente urbano di are 06.40, deriva dal mapp. 991, ente urbano di are 06.40, a seguito di variazione del 22.07.2015, prot. n. PD0155165, per bonifica identificativo catastale. Il mapp. 991, ente urbano di are 06.40, deriva dal mapp. 991, ente urbano di are 05.40, a seguito di tabella di variazione del 23.07.1975. Il mapp. 991, ente urbano di are 05.40, non ha subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.03.1971).

Provenienza

A) I beni pignorati sono pervenuti a [REDACTED] per atto di divisione in data 12.05.2000 n. 69450 rep. notaio Lino [REDACTED]

Gallo di Cittadella, trascritto a Bassano del Grappa il 19.05.2000 ai nn. 4510/3317, tra [REDACTED] con cui sono stati assegnati

❖ ε [REDACTED]

- la piena e esclusiva proprietà degli immobili così descritti:
 - abitazione ai piani terra e primo con cantina a piano interrato, sottotetto a piano secondo e cortile a uso esclusivo, così censiti al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, subb. 17 – 18, viale Europa, p. S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, rendita 750.000 lire;
 - garage a piano terra (lato sud) così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 19, viale Europa, p. T, cat. C/6, cl. 1, mq. 22, rendita 70.400 lire;
- la quota di proprietà di 500/1000 degli immobili così descritti:
 - cortile comune così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 13, viale Europa, p. T, bene comune non censibile ai subb. 15 – 16 – 17 – 18 – 19;

nonché le fondazioni, i muri perimetrali e portanti, il tetto, l'area coperta e quant'altro comune ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile;

❖ a [REDACTED]

- la piena e esclusiva proprietà degli immobili così descritti:
 - negozio a piano terra (sull'angolo nord-ovest), così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 4, viale Europa n. 76, p. T, cat. C/1, cl. 6, mq. 32, rendita 851.200 lire;
 - ufficio a piano terra (sull'angolo sud-ovest), così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 5, viale

Europa n. 76, p. T, cat. C/1, cl. 6, mq. 37, rendita 984.200 lire;

- area urbana in corso di definizione, così censita al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 15, viale Europa, p. T;

- abitazione ai piani terra e primo con cantina a piano interrato, così censita al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 16, viale Europa, p. S1-T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 8, rendita 1.000.000 lire;

- cortile, così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 14, viale Europa, p. T, bene comune non censibile ai subb. 4 – 5 – 16;

- la quota di proprietà di 500/1000 degli immobili così descritti:

- cortile comune così censito al Catasto Fabbricati del comune di San Martino di Lupari: sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 13, viale Europa p. T, bene comune non censibile ai subb. 15 – 16 – 17 – 18 – 19;

nonché le fondazioni, i muri perimetrali e portanti, il tetto, l'area coperta e quant'altro comune ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

Nell'atto è precisato che i beni vengono assegnati e accettati con possesso di fatto, con benefici e oneri da tempo retro e con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non, come in fatto.

B) L'intera piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [REDACTED] e

[REDACTED]

B1) per successione in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto [REDACTED] successione denunciata all'Ufficio del Registro di Cittadella in data 10.07.1998 al n. 218, vol. 188, e trascritta a

Bassano del Grappa il 10.08.1998 ai nn. 6078/4535, con cui [REDACTED] e [REDACTED] hanno ereditato la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 4, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 5, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 6, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 4) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 7, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 5) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 8, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 6) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 9, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 7) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 10, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;
- 8) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 11, nat. X (fabbricato) viale Europa n. 76;

L'accettazione tacita dell'eredità, relativamente ai subb. 17 – 18 – 19, è stata trascritta a Bassano del Grappa in data 22.05.2006 ai nn. 6583/4195.

B2) per successione in morte della [REDACTED] [REDACTED] successione denunciata all'Ufficio del Registro di Cittadella in data 06.10.1997 al n. 308, vol. 187, e trascritta a Bassano del Grappa il 15.11.1997 ai nn. 8280/6205, e rinuncia all'eredità da parte

di [REDACTED] atto n. 191/3 rep. Pretura di Cittadella ivi registrato il 24.07.1997 al n. 255, mod. 3, serie 4) con cui [REDACTED] [REDACTED] hanno ereditato la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 4, nat. N, viale Europa n. 76;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 5, nat. U, viale Europa n. 76;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 6, nat. M, viale Europa n. 76;
- 4) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 7, nat. A, viale Europa n. 76;
- 5) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 8, nat. G, viale Europa n. 76;
- 6) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 9, nat. G, viale Europa n. 76;
- 7) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 10, nat. A, viale Europa n. 76;
- 8) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sez. A, fg. 9, mapp. 1834, sub. 11, nat. A, viale Europa n. 76;

L'accettazione tacita dell'eredità, relativamente ai subb. 17 – 18 – 19, è stata trascritta a Bassano del Grappa in data 22.05.2006 ai nn. 6582/4194.

C) La piena proprietà del terreno su cui è stato eretto il fabbricato è pervenuta a [REDACTED] con atto in data [REDACTED] n. 1811 rep. notaio Rabitti di San Martino di Lupari, trascritto a Bassano del Grappa in data 20.06.1963 ai nn.

2206/1966, con cui [REDACTED] la venduto a [REDACTED] la piena e esclusiva proprietà dell'area fabbricabile così censita alla sezione A, foglio 9 del Catasto del comune di San Martino di Lupari:

- mapp. 991/b, sem. arb., are 05.40;
- mapp. 1100/h. incolto, are 01.00.

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 con le risultanze catastali. I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento con cortile a uso esclusivo e due garage.

Descrizione dei beni

Si trovano nel comune di San Martino di Lupari, viale Europa n. 102, in una zona centrale del paese ben servita da attività commerciali e servizi.

Si tratta di unità immobiliari inserite in un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale costruito negli anni sessanta del novecento, che è stato ampliato e ristrutturato a più riprese. La porzione pignorata è stata completamente ristrutturata e ampliata negli anni dal 2006 al 2008. Il fabbricato è stato costruito con muratura portante in mattoni, pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento. La copertura è in parte a falde con manto di coppi e in parte piana praticabile. Il fabbricato, che si sviluppa su quattro piani (interrato, terra, primo e secondo), si articola in due negozi (subb. 4 e 5), due appartamenti (subb. 16 e 20), due autorimesse (subb. 22 e 24), oltre alle aree scoperte comuni (subb. 13 e 14) e ad uso esclusivo (subb. 15 e

21). La porzione pignorata, come esposto precedentemente, comprende un appartamento (sub. 20) con cortile a uso esclusivo (sub. 21) e due garage (subb. 22 e 24), oltre alle parti comuni.

L'**appartamento** pignorato si compone:

- al piano interrato di due locali destinati a cantina (complessivamente mq. 47,7 circa, altezza 2,34 m);
- al piano terra di ingresso (mq. 6,6 circa, altezza 2,40), soggiorno (mq. 26,0 circa, altezza 2,65 m), sala da pranzo (mq. 9,8 circa, altezza 2,64 m), che di fatto formano un unico ampio locale, oltre a cucina (mq. 9,2 circa, altezza 2,64 m), bagno (mq. 3,1 circa, altezza 2,58 m), lavanderia (mq. 6,9 circa, altezza 2,64 m), centrale termica (mq. 4,6 circa, altezza 2,64 m) e due disimpegni (mq. 4,3 circa e mq. 1,5 circa, altezza 2,40 m);
- al piano primo (altezza 2,70 m) di tre camere da letto (mq. 19,7 circa, mq. 13,1 circa, mq. 12,4 circa), due bagni (mq. 4 circa ciascuno), un corridoio con disimpegno (mq. 9,1 circa e mq. 3,1 circa) e un'ampia terrazza con poggiali (mq. 109,5 circa) collegata con una scala esterna al cortile a uso esclusivo;
- al piano secondo (sottotetto) di una soffitta (mq. 36,6 circa, altezza variabile da 1,86 m a 2,47 m) e una terrazza (mq. 10,8 circa).

Le scale sono in cemento armato con rivestimento: in marmo (le rampe da piano interrato a piano primo), in legno (la rampa da piano primo a secondo), in mattonelle di ceramica (scala esterna).

Va segnalato che la proiezione della soffitta è all'interno del perimetro dell'appartamento censito con il sub. 16, pertanto il solaio di calpestio della soffitta è in comune con l'appartamento sottostante in ditta a [REDACTED] Si segnala altresì che il

soggiorno comunica direttamente (tramite un foro di porta) anche con altra unità immobiliare in ditta a [REDACTED]

L'area scoperta ad uso esclusivo (sub. 21) è a prato con qualche arbusto, con l'esclusione del marciapiede. L'area scoperta comune (sub. 13) ha una corsia centrale pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo, la parte rimanente è in cemento armato con pavimento in mattonelle di ceramica (marciapiede) o è a verde. La recinzione è con rete metallica su muretta in cemento armato su tutti i lati ad esclusione del lato est ove vi è un muro alto circa 5 m. Lungo viale Europa vi sono un'apertura pedonale e una carraia, munite di cancelli in ferro lavorato. Il cancello carraio è dotato di motorizzazione.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio o in cartongesso;

pavimenti: in mattonelle di ceramica nei locali a piano terra e a piano interrato; in legno nei locali a piano primo e secondo, esclusi i bagni che hanno pavimento in mattonelle di ceramica; in mattonelle di klinker o di ceramica nelle terrazze;

rivestimenti: intonaco civile con pittura in tutti i locali, esclusi i bagni che hanno pareti rivestite con mattonelle di ceramica fino a due metri di altezza circa; la parete ovest del soggiorno è stata placcata con una contro-parete in cartongesso; alcune porzioni del piano terra sono controsoffittate;

porte interne: tamburate in legno (alcune con specchiatura in vetro), esclusa una porta al piano interrato che ha telaio in alluminio anodizzato;

serramenti esterni: le finestre e le porte-finestre del piano terra, la porta finestra della soffitta e quella della centrale termica hanno telaio in alluminio (marca Schüco) e vetrocamera; le finestre e le porte finestre del piano primo hanno telaio in legno e vetrocamera; le finestre della soffitta hanno telaio in PVC e vetrocamera; persiane

avvolgibili in PVC solo al piano primo;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottotraccia; componentistica di tipo corrente;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, w.c., bidet e doccia in tutti i bagni);

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo, caldaia a gas per riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria marca Ecoflam Spa del 1997, tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia, corpi scaldanti in ghisa o acciaio con l'esclusione di gran parte del piano terra che ha riscaldamento a pavimento con pannelli radianti;

impianto di condizionamento: impianto a split in alcuni locali.

L'appartamento si presenta in buono stato, con l'esclusione delle pitture e degli intonaci della centrale termica, dove si è riscontrata la presenza di umidità per risalita capillare e muffe alle pareti.

Il **garage** di cui al **sub. 22** ha dimensioni di 7,65 m per 2,98 m circa e altezza di 2,64 m. È chiuso su tutti i lati: ad est e a ovest da muri in laterizio, a nord da pannelli prefabbricati che sporgono dal perimetro del fabbricato, a sud da un portone basculante. All'atto della visita non era accessibile, perché l'esecutato non aveva con sé la chiave del portone. Si ritiene comunque di avere elementi sufficienti per stimarlo.

Il **garage** di cui al **sub. 24** ha dimensioni di 5,0 m per 7,65 m circa e altezza di 2,64 m. È stato costruito in aderenza al confine con il mapp. 2770 (in ditta a Villatora Laura), è chiuso solo su due lati (est e ovest) e quindi di fatto è assimilabile a un portico. Ha pavimento in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico. Lo stato è buono a parte quello della tinteggiatura e dell'intonaco che sono deteriorati a causa di un'infiltrazione d'acqua dalla terrazza

sovrastante.

Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'edificio è stato ristrutturato nel 2008, epoca in cui era vigente la legge 10/91 *Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e s.m.i.*

Dalla relazione redatta in ottemperanza alla predetta norma e da quanto rilevato nel sopralluogo si ricava che:

- le finestre e le porte-finestre hanno doppio vetro su telaio in legno o in alluminio;
- i doppi vetri sono di tre tipologie: vetri spessore 5 mm con intercapedine spessore 12 mm riempita con aria; vetri spessore 6 mm con intercapedine spessore 12 mm riempita con aria; vetri spessore 6 mm con intercapedine spessore 12 mm riempita con gas argon;
- le murature perimetrali, in laterizio porizzato di spessore 30 cm circa complete di intonaco da ambi i lati, sono caratterizzate da un coefficiente di trasmissione termica pari a $0,78 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- i pavimenti a piano terra, che hanno uno strato isolante interno, sono caratterizzati da un coefficiente di trasmissione termica pari a $0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è a gas metano con potenza utile nominale massima di 28,7 kW, marca Ecoflam Spa, modello Bluetta CPR, installata nel 1997;
- l'emissione del calore dell'impianto di riscaldamento avviene con pannelli radianti a pavimento in ingresso, soggiorno e cucina, con radiatori (in acciaio o ghisa) negli altri locali (esclusi garage);
- l'impianto termico è diviso in tre zone;
- è presente un impianto di condizionamento a split in alcuni locali;

- non è presente alcun impianto fotovoltaico.

Confini del lotto

L'**area di pertinenza del fabbricato** confina: a nord con il mapp. 2736; a ovest con viale Europa; a sud con il mapp. 2315; a est con i mapp. 2715 e 2770.

L'**appartamento con cortile a uso esclusivo** (sub. 20 e 21) confina: a nord con il mapp. 2736 e con altro appartamento (sub. 16); a ovest con altro appartamento (sub. 16); a sud con cortile comune (sub. 13); a est con garage pignorato (sub. 22).

Il **garage** di cui al **sub. 22** confina: a nord con cortile ad uso esclusivo (sub. 21); a ovest con appartamento pignorato (sub. 20); a sud con cortile comune (sub. 13); a est con altro garage pignorato (sub. 24).

Il **garage** di cui al **sub. 24** confina: a nord con cortile ad uso esclusivo (sub. 21); a ovest con altro garage pignorato (sub. 22); a sud con area scoperta (sub. 15) in ditta a [REDACTED] a est con mapp. 2770.

Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

I beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà a [REDACTED] coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Si segnala che il sub. 15, area scoperta intestata per l'intera piena proprietà a [REDACTED] è gravata di fatto di servitù di passaggio per pedoni e veicoli a favore del sub. 24. Tale servitù non risulta registrata, tuttavia si segnala che nell'atto di divisione precedentemente menzionato [REDACTED] hanno dichiarato di accettare il possesso con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non, come in fatto. Per completezza si informa che il sub. 15 è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED] il quale si è riservato il diritto di abitazione, con atto di donazione in data [REDACTED] n. 33532 rep. notaio Paolo Carraretto di Cittadella.

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 dall'esecutato con la sua famiglia.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 2903 del foglio 9 del Catasto Terreni del comune di San Martino di Lupari risulta destinata, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, a *zona residenziale B (aree residenziali urbane consolidate)*. L'area è soggetta a vincolo sismico. Si informa che il comune di San Martino di Lupari è attualmente classificato come zona a bassa sismicità (zona 3).

Regolarità delle costruzioni

Da ricerche effettuate presso il comune di San Martino di Lupari risulta quanto segue. Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato eretto in forza di autorizzazione edilizia n. 47/963 dell'11.07.1963 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione sul mapp. 991/b del foglio 9, sezione A. La relativa autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal comune di San Martino di Lupari in data 09.07.1965.

Successivamente il comune di San Martino di Lupari ha rilasciato:

- in data 04.01.1973 l'autorizzazione edilizia n. 2748 per la costruzione di un fabbricato ad uso garage e ripostiglio ;
- in data 28.11.1975 la licenza edilizia 129/75 per l'ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione;

- in data 19.03.1984 il permesso di costruire n. 254/83 per l'ampliamento del fabbricato residenziale;
- in data 31.10.1984 la concessione edilizia n. 121/84;
- in data 30.03.1987 la concessione edilizia n. 93/86;
- in data 24.12.1990 la concessione edilizia in sanatoria n. 649 (ai sensi della legge 47/85) per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio residenziale con cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione della parte commerciale con aumento della superficie rispetto alla licenza edilizia rilasciata;
- in data 24.02.1994 la concessione edilizia n. 931099.

Infine il comune ha rilasciato a XXXXXXXXXX

- in data 17.03.2006 il permesso di costruire n. 06/026 per la ristrutturazione e l'ampliamento della porzione di fabbricato residenziale (identificata con i sub. 17 – 18 – 19) con demolizione e ricostruzione dei muri divisorii, modifiche alla forometria e costruzione di un portico-garage a est del fabbricato;
- in data 04.06.2007 il permesso di costruire n. 06/591 quale variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 06/026 del 17.03.2006 per modifiche interne e esterne.

In data 18.04.2008 è stata depositata dall'esecutato denuncia di inizio attività n. 08/180 per modeste varianti e piccole modifiche forometriche al permesso di costruire n. 06/591 del 04.06.2007.

L'agibilità della porzione di fabbricato in argomento si è formata per silenzio assenso a seguito della richiesta presentata al comune di San Martino di Lupari in data 28.05.2008.

I beni pignorati sono sostanzialmente conformi nelle linee e nelle misure al progetto di cui al permesso di costruire n. 06/26 del 17.03.2006 e successive varianti, con le seguenti eccezioni:

- 1) sono presenti delle lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni, quali ad esempio la costruzione della contro-parete in cartongesso nel soggiorno;
- 2) l'altezza del soggiorno, della sala da pranzo e della cucina (misurata in 2,65 m) è inferiore all'altezza minima di 2,70 m stabilita dal Decreto ministeriale 5 luglio 1975, *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione*, e dal Regolamento edilizio del comune di San Martino di Lupari;
- 3) il sub. 22, che dal punto di vista urbanistico si compone di un garage aperto sui lati sud e nord e da un adiacente portico, non è conforme ai titoli edilizi sopra richiamati perché è stato leggermente ampliato verso nord con la posa in opera di pannelli prefabbricati in lamiera (pareti e copertura), è stato chiuso sul lato sud con un portone a filo della facciata e infine chiuso anche sul lato est con un muro;
- 4) è stato aperto un foro di porta nel muro perimetrale che separa la soffitta dal lastrico solare.

Gli abusi di cui ai punti 1) e 4) sono sanabili con una sanzione di presumibili 1.000 euro.

L'irregolarità di cui al punto 2) può essere sanata destinando una porzione del primo piano a soggiorno e cucina e trasformando la destinazione d'uso dei locali con funzione principale a piano terra (soggiorno, cucina e sala da pranzo) in vani accessori a servizio diretto dei primi (ovvero in bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.). In alternativa si deve portare l'altezza dei locali con funzione principale del piano terra a 2,70 m (come previsto in progetto); le principali opere da eseguirsi sono:

- demolizione del pavimento e del massetto esistenti;
- rimozione dei pannelli radianti dell'impianto di riscaldamento a pavimento attualmente in opera;

- installazione di nuovi pannelli radianti a basso spessore o in alternativa nuove tubazioni e nuovi radiatori;
- fornitura e posa in opera di nuovi massetti e pavimenti (eventualmente di piccolo spessore);
- fornitura e posa di nuove porte.

Per la determinazione del prezzo a base d'asta lo scrivente prenderà in considerazione solo la seconda ipotesi, per la quale stima un costo di euro 15.000.

L'abuso di cui al punto 3) non è sanabile e sarà pertanto necessario ripristinare i luoghi rimuovendo il portone e le pareti a nord (così da ricreare il portico previsto in progetto) con una spesa indicativa di euro 500.

Per la sanatoria e per l'esecuzione delle opere di ripristino si stima complessivamente una spesa di euro 18.000, comprensiva di spese tecniche.

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate risultano regolarmente accatastate.

Elenco formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione

Vista anche la certificazione notarile, nel ventennio si sono rilevate (aggiornate al 28.06.2018) le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, suscettibili di cancellazione, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 3767 R.G. e n. 2627 R.P. del 03.05.2017.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 9418 R.G. e n. 6558 R.P. del 15.11.2016.

Ordinanza di sequestro conservativo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 27.10.2016 n. 6811/2016 rep. Tribunale di Padova -
Seconda Sezione civile.

BENI:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 2903 sub. 20
graffato al mapp. 2903 sub. 21, natura A3, consistenza 10,5 vani, viale Europa,
piano S1-T-1-2;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 2903, sub.
22, natura C6, consistenza mq. 20, viale Europa, piano T;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 2903, sub.
24, natura C6, consistenza mq. 19, viale Europa, piano T.

Relativamente alla presente trascrizione risulta:

- Annotazione n. 2721 R.G. e n. 350 R.P. del 19.03.2018.

Sentenza condanna esecutiva a seguito di atto giudiziario in data 12.02.2018 n. 301
rep. Tribunale Ordinario di Padova.

Nella nota è specificato che il convenuto è condannato a restituire all'attore la somma
di euro 37.934,22 oltre interessi e rivalutazione, al risarcimento della somma di euro
6.000 (per danni) e di euro 2.283,84 (per la perizia tecnica) e a rifondere la somma
di euro 4.980 (spese di lite).

2. Iscrizioni

- a) Nota di iscrizione n. 2125 R.G. e n. 300 R.P. del 14.03.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

natura A2, consistenza 5,5 vani, via R. Serati, piano 2;

- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 550, sub. 26, natura C6, consistenza mq. 25, via R. Serati, piano S1;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 550, sub. 34, natura A2, consistenza 0,5 vani, via R. Serati, piano S1;

Unità negoziale n. 3:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 21, mapp. 1354, sub. 5, natura C3, consistenza mq. 21, via Bari civ. 2, piano T;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 21, mapp. 1354, sub. 6, natura A2, consistenza 9,5 vani, via Bari civ. 2, piano S1-T-1;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 21, mapp. 1354, sub. 7, natura C1, consistenza mq. 32, via Bari civ. 2, piano T;
- 4) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 21, mapp. 1354, sub. 4, natura E (ente comune);

Unità negoziale n. 4:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 880, sub. 6, natura A10, consistenza 3 vani, viale Europa, piano T;

Unità negoziale n. 5:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 631 sub. 1 graffato al mapp. 2853 sub. 1, natura A4, consistenza 7,5 vani, via Roma civ. 102, piano T-1;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 24, mapp. 82/AA, natura T (terreno), consistenza are 18.00;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 24, mapp. 82/AB, natura T (terreno), consistenza are 44.17;

Unità negoziale n. 6:

1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 23, mapp. 89, natura T (terreno), consistenza are 21.61.

b) Nota di iscrizione n. 3177 R.G. e n. 497 R.P. del 28.04.2016.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

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

A FAVORE DI: Unicredit Spa, con sede in Roma.

CONTRO: [REDACTED] relativamente a entrambe le unità negoziali.

TITOLO: atto in data 19.04.2016 n. 3524/2016 rep. Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 43.078,58; spese euro 4.662,95; interessi euro 258,47; importo totale euro 48.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834 sub. 20 graffato al mapp. 1834 sub. 21, natura A3, consistenza 10,5 vani, viale Europa, piano S1-T;

2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834, sub. 22, natura C6, consistenza mq. 20, viale Europa, piano T;

3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834, sub. 24, natura C6, consistenza mq. 19, viale Europa, piano T;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp.

1834, sub. 13, natura E (ente comune), viale Europa.

c) Nota di iscrizione n. 2550 R.G. e n. 504 R.P. del 13.03.2008.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Unicredit Banca Spa, con sede in Bologna, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto in data 06.03.2008 n. 20278 rep. notaio Paolo Carraretto di Cittadella.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 325.000; importo totale euro 487.500.

BENI:

- 1) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834 sub. 20 graffato al mapp. 1834 sub. 21, natura A3, consistenza 10,0 vani, viale Europa;
- 2) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834, sub. 22, natura C6, consistenza mq. 20, viale Europa, piano T;
- 3) comune di San Martino di Lupari, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 9, mapp. 1834, sub. 23, natura T (terreno), viale Europa, piano T.

Relativamente alla presente trascrizione risulta:

- Annotazione n. 6130 R.G. e n. 942 R.P. del 24.06.2008.

Atto in data 12.06.2008 n. 20764 rep. notaio Paolo Carraretto di Cittadella a seguito di intera erogazione del mutuo.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

A) Si sono rilevate (al 28.06.2018) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa le seguenti

formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Nota di trascrizione n. 9841 R.G. e n. 7023 R.P. del 28.10.1999.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

DIRITTO:

- deroga distanza dai confini relativamente all'unità negoziale n. 1;
- deroga distanza dai confini relativamente all'unità negoziale n. 2;
- deroga distanza dai confini relativamente all'unità negoziale n. 3.

A FAVORE DI:

[REDACTED] relativamente alle unità negoziali n. 2 e 3;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1.

CONTRO:

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3;

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3.

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06.10.1999 n. 75646

rep. notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari.

BENI:

Unità negoziale n. 1, fondo servente:

comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 9, mapp. 1480, nat. T (terreno);

Unità negoziale n. 2, fondo servente:

comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 9, mapp. 990, nat. T (terreno);

Unità negoziale n. 3, fondo servente:

comune di San Martino di Lupari, Catasto Terreni, foglio 9, mapp. 991, nat. T (terreno).

Nella sezione D è precisato che:

- [REDACTED] e [REDACTED] per quanto di loro competenza, hanno autorizzato [REDACTED] costruire, come da progetto, a confine con le loro rispettive proprietà in deroga a quanto previsto dall'allora normativa urbanistica vigente;

- [REDACTED] ha dichiarato che [REDACTED] e [REDACTED] potranno a loro volta costruire in deroga alla distanza minima prevista dalla normativa urbanistica vigente del comune di San Martino di Lupari, e comunque a confine con la sua proprietà un fabbricato avente le stesse caratteristiche di quello costruendo da parte dello stesso [REDACTED] previo beninteso il rilascio della concessione edilizia per tali edificazioni da parte dell'amministrazione comunale di San Martino di Lupari.

b) Nota di trascrizione n. 9842 R.G. e n. 7024 R.P. del 28.10.1999.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Nella sezione D è precisato che [REDACTED]
[REDACTED] per quanto di loro competenza, si sono autorizzati reciprocamente a costruire un fabbricato sulle loro rispettive proprietà, ricadente lungo la dividente est-ovest comune, e per una lunghezza di ml. 6 partendo dallo spigolo est delle due proprietà, previo beninteso il rilascio della concessione edilizia per tali edificazioni da parte dell'amministrazione comunale di San Martino di Lupari.

B) Al fine di ottenere il permesso di costruire n. 06/591 del 2007 [REDACTED] si è impegnato in forma scritta verso il confinante [REDACTED] a non chiudere la scala esterna con sottoscala o vano chiuso (v. allegato alla domanda di permesso di costruzione presentata in data 30.11.2006).

C) Al fine di ottenere il permesso di costruire n. 06/591 del 2007 [REDACTED] si è impegnato in forma scritta verso la confinante [REDACTED] a costruire a proprie spese il muro di confine comprensivo di intonaco e copertina in rame sulla parte superiore (v. allegato alla domanda di permesso di costruzione presentata in data 30.11.2006).

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 comunione 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:	$183,6 \text{ mq.} \times 1,00 =$	183,6 mq.
- poggioli e terrazze:	$25 \text{ mq.} \times 0,30 + (123 - 25) \text{ mq.} \times 0,10 =$	17,3 mq.
- cantina:	$62,0 \text{ mq.} \times 0,50 =$	31,0 mq.
- soffitta:	$39,1 \text{ mq.} \times 0,50 =$	19,6 mq.
- cortile a uso esclusivo:	$69,5 \text{ mq.} \times 0,10 =$	7,0 mq.
- garage (portico):	$63,0 \text{ mq.} \times 0,40 =$	<u>25,2 mq.</u>
totale superficie commerciale:		283,7 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che per il comune di San Martino di Lupari, zona centrale (centro capoluogo, Campretto, Monastiero, Lovari), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica relativamente al secondo semestre del 2017:

- per abitazioni civili in stato di conservazione normale un valore di mercato variabile da 1000 €/mq. a 1250 €/mq.;
- per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo un valore di mercato variabile da 1300 €/mq. a 1500 €/mq.;
- per box in stato di conservazione normale un valore di mercato variabile da 550 €/mq. a 690 €/mq.;
- per ville e villini in stato di conservazione ottimo un valore di mercato variabile da

920 €/mq. a 1200 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro destinazione d'uso, il loro stato, 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 850 €/mq. comprensivo dell'incidenza delle parti comuni. Si ottiene pertanto per l'intera piena proprietà del compendio pignorato un valore stimato di euro 241.145 (= 283,7 mq. x 850 €/mq.). Al predetto valore vanno poi detratti euro 18.000 per la sanatoria e per le opere di ripristino ottenendo così il valore di euro 223.145 (= 241.145 – 18.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene ridotto a euro 190.000** (= 223.145 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 25 luglio 2018

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 5) visura storica al Catasto Fabbricati del garage sub. 22;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati del garage sub. 24;
- 7) elaborato planimetrico
- 8) elenco subalterni;
- 9) planimetria catastale dell'appartamento;
- 10) planimetria catastale del garage sub. 22;

PDF Eraser Free

- 11) planimetria catastale del garage sub. 24;
- 12) certificato di destinazione urbanistica;
- 13) permesso di costruire n. 06/026 del 17.03.2006;
- 14) permesso di costruire n. 06/591 del 04.06.2007;
- 15) denuncia di inizio attività n. 08/180 del 18.04.2008 con estratti delle tavole;
- 16) richiesta del certificato di abitabilità;
- 17) n. 29 fotografie;
- 18) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

