

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 254/21 (riun. Nr. 296/21)

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 30-09-2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, l'Esperto, suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Arre – Via Roma**, denominati **Lotto 16**.

S	Pag.02- Rapporto Introdotivo → RELAZIONE LOTTO 16
O	Pag.02- A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto
M	Pag.07- Elementi identificativi catastali
M	Pag.08- B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà
A	Pag.09- Diritti – Vincoli – Oneri
R	Pag.10- C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :
I	Pag.11- Stima degli immobili
O	Pag.11- D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati

Ing. L. Vinante | Esec. N. 254/21 Lotto 16 – Pag. 01

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la situazione urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Arre, l'Esperto, sentito l'esecutato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 03-01-2022 alle ore 14.00 circa. In tale occasione lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti ([REDACTED]) a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE LOTTO 16

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in una **Villa storica**, sviluppata su tre piani fuori terra, con **Garage** e **Magazzino** staccati ed **esteso scoperto comune**, facenti parte di un più ampio complesso con destinazione mista.

Il compendio è sito nel Comune di Arre, in Via Roma, al civico non noto del lotto in esame.

Il complesso, ubicato nel centro cittadino, ha accesso pedonale e carraio da Via Roma e da Piazza dei Caduti.

Caratteristiche storico-architettoniche della villa

Il corpo è di impianto cinquecentesco (*anno 1536 - riferimento trovato su pietra nel Laboratorio 3 del Lotto 19*) con pianta rettangolare e si eleva su due piani più la soffitta.

La disposizione interna è tripartita, con ampia sala passante centrale e quattro stanze ai lati; la scala di accesso ai piani superiori è inserita tra le camere nell'ala SudEst.

I fronti principali NordEst e SudOvest appaiono simmetrici e scanditi da cinque assi forometrici; tre assi forometrici scandiscono invece il fronte NordOvest. Le luci del vano centrale ai due piani nobili sono archivoltate; architravate risultano tutte le altre luci sui vari fronti. Modanata a tre livelli appare la cornice di gronda dalla quale si eleva il tetto a quattro falde.

Composizione

Le unità si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

Villa: P.T. (Sl=224,89; h=3,15): Atrio, Soggiorno, N.2 Sale Pranzo, Cottura, W.C., Ripostiglio, Disbrigo, Vano scala;

P.1° (Sl=209,30; h=3,15-3,90): Disimpegno, N. 4 Camere, N. 2 Bagni+ Anti, Vano scala;

P.1° (Sl=5,22): N. 2 Poggioli;

P.2° (Sl=209,30; hm=vari): N. 2 Camere, Bagno+Anti, N. 2 Soffitte, Vano scala;

Garage: P.T. (Sl=71,39; hm=2,13): Garage;

Deposito: P.T. (Sl=55,20; hm=3,00): Deposito.

Strutture-Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti: *Villa:* porte ingresso con doppia anta in legno vetrocamera, finestre-portefinestre in legno-vetrocamera, porte interne in legno tamburato - alcune con specchi in vetro, pavimenti in parte con piastrelle - in parte con marmo - in parte con legno, pareti per gran parte con intonaco finito a

marmorino, soffitti con travi e tavolato in legno - soffitto di copertura in falda con travi/orditura in legno e tavelle facciavista (una camera con tavole in legno), caminetti d'epoca in pietra nelle Sala Pranzo Sud e Soggiorno, Bagni-W.C. piastrellati a 3/4 parete, scale in marmo con corrimano in ottone; impianto di riscaldamento a gas con Centrale Termica comune (in altro fabbricato) con radiatori in ghisa e acciaio, impianto elettrico ed impianto idrico funzionanti. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente discrete; si segnalano diversi vani con documentazione sparsa a terra ed il Bagno al P.2° con pareti e pavimento ampiamente coperti da guano di piccioni. Garage: finestre in acciaio-vetro, pavimento in Cls. tirato a staggia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico funzionante; discrete appaiono le condizioni di manutenzione. Deposito: finestre in acciaio-vetroresina, pavimento in Cls. grezzo, pareti parzialmente intonacate, soffitto con tavelle in laterizio a vista, impianto elettrico funzionante; sufficienti risultano le condizioni di manutenzione.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente buone.

Finiture esterne: Villa: copertura con coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, portoni ingresso in legno a due ante, scuri in legno ai fori, griglie anti-intrusione in ferro battuto su parte dei fori, parapetti poggioli in ferro battuto; le condizioni di manutenzione appaiono complessivamente discrete. Garage: copertura piana ad una falda con guaina superiore, pareti intonacate ed in parte tinteggiate, N. 4 portoni basculanti in acciaio zincato; sufficienti risultano le condizioni di manutenzione. Deposito: copertura piana ad una falda con coppi, pareti con blocchi di Cls. in parte a vista - in parte intonacati; sufficienti appaiono le condizioni di manutenzione.

Area scoperta comune: suddivisa in due aree da una recinzione interna con muretto in laterizio intonacato e due cancelli a due ante in ferro battuto, tenuta in parte a giardino con arbusti e piante di piccolo-medio-alto fusto e ad area di manovra e parcheggio con ghiaio a terra (*area a ridosso della villa - Piccolo Brolo*) - in parte tenuta con alberature varie e a ricovero di piante da frutto entro *serra mobile* oltre che a vialetto di transito interno in terra e di manovra in Cls. (*area più lontana dalla villa - oltre Piccolo Brolo*), recintata frontestrada con muretto in pietre facciavista - su altri lati con muretti vari - nessuna recinzione su area a SudOvest, cancello carraio (*con pedonale*) su Via Roma in ferro battuto a due ante, cancello carraio su Piazza dei Caduti in acciaio verniciato a due ante. Sufficienti/Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità abitativa presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

Il Lotto risulta in disponibilità all'esecutato.

Destinazione Urbanistica

Come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come: ***Interamente ricadente nel "Perimetro centro storico". In parte ricadente in " Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria" ed in parte in "Zona a parchi e giardini privati"; interamente soggetta a "Zona degradata" con perimetrazione di "strumento urbanistico attuativo vigente".***

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni del lotto sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 31 del 31-12-1972 (*Garage*),
 - * Autorizzazione di Abitabilità N. 31/1972 del 02-10-1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 209/s del 29-03-1996 (*Deposito*),
 - * Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-03-1996;
- Autorizzazione N. 43/95 del 24-02-1998 - Piano di Recupero Via Roma;
- Concessione Edilizia N. 43/96 del 24-02-1998 (*Area scoperta*).

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure strumentali, laddove possibile, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato/attestato, salvo per il Garage che risulta avere dimensioni leggermente maggiori.

In assenza anche di maggiori chiarimenti da parte del Tecnico comunale Geom. Romanato Ilaria sentita sull'argomento, la difformità dovrà e potrà essere eliminata con lavori di ripristino dello stato autorizzato ovvero sanata/regolarizzata con opportuna pratica edilizia in virtù degli art. 36-34 del D.P.R. 380/2001, con successiva richiesta di Agibilità se necessaria.

Si precisa che da demolire, in quanto non autorizzati, risultano un piccolo manufatto in muratura ed una piccola tettoia a ridosso della recinzione interna con muretto sul lato SudOvest dell'area scoperta comune.

N.B. Si precisa inoltre che, in caso di aggiudicazione separata con il Lotto 19, l'aggiudicatario del Lotto 16 dovrà sottoscrivere la fusione catastale al B.c.n.c. Sub. 12 - Partic. NCEU 22 (ovviamente anche per la uguale particella al Catasto Terreni) della porzione di terreno che verrà frazionata dalle Partic. NCT 21-128-129 (Lotto 19) con destinazione urbanistica "**Zona di insediamento produttivo**

esistente in zona impropria" e "Zona degradata" soggetta a "strumento urbanistico attuativo vigente", necessaria per dare completa attuazione a quanto previsto nel "Piano di Recupero Via Roma" (Rif. Autorizzazione N. 43/95 e Concessione Edilizia N. 43/96), attrezzando poi come da progetto l'area.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni del lotto sottoposti alla procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Arre,

Intestato : [REDACTED] – 1/1 Proprietà

Unità Immobiliari : Via Roma 36, Fg. 8, Partic. 22,

- *Villa*: Sub. 3, Cat. A/1, Cl. U, Cons. 15 vani, R.C. 1.743,04, P.T-1-2,

- *Garage*: Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 53 mq, R.C. 65,69, P.T,

- *Deposito*: Sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 56 mq, R.C. 69,41, P.T.

Derivano da: - Frazionamento, Fusione, NC del 22-04-1991 n. 2879.1/1991

(soppressi Sub. 1-2).

N.B.: A seguito della eliminazione/sanatoria/regolarizzazione della difformità riscontrata nel Garage dovrà essere eventualmente aggiornata anche la relativa planimetria catastale ed elaborato planimetrico, oltre anche altri dati.

Catasto Terreni : Comune Arre,

Immobili : Fg. 8, Partic. 22, Sup. 6317 mq, Ente Urbano.

Deriva da stesso Foglio, Particella, Qualità:

Tipo mappale del 05-07-2004 n. 146032.1/2004,

Tipo mappale del 23-04-2004 n. 81915.2/2004.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per la planimetria del Garage ed elaborato planimetrico, oltre anche altri dati, i beni pignorati del lotto

risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- **Villa P.T.:** NordEst- Via Roma, Partic. NCT 715; NordOvest- Scoperto comune; SudOvest- Scoperto com., Sub. 9, Sub. 10;
- **Villa P.1°:** NordEst- Via Roma; NordOvest- Scoperto comune; SudOvest- Scoperto comune, Sub. 9;
- **Villa P.2°:** NordEst- Via Roma; NordOvest- Scoperto comune; SudOvest- Scoperto comune, Copertura Sub. 9;
- **Garage:** NordEst- Via Roma; SudEst-SudOvest- Scoperto comune;
- **Deposito:** NordEst-SudEst-SudOvest- Scoperto comune.
- **Partic. NCT 22:** SudOvest- Partic. NCT 21-128-129; SudEst- Partic. NCT 884-883-709-600-715; NordEst- Partic. NCT 716-715, Via Roma, Partic. NCT 726-557;

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

Dal Certificato ipotecario ventennale prodotto dall'esecutante, agli atti nel procedimento N. 254-21, e dalle verifiche dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Donazione** del 20-12-1991, Atto Notaio G. Fassanelli di Padova Rep. [REDACTED]

trascritto a Padova il 16-01-1992 ai nn. [REDACTED]

la nuda proprietà delle *Ex NCEU Fg. 8, Partic. 22, Sub. 2-3-4-5-6-7-8 ed NCT Fg. 8, Partic. 22* passava da

- [REDACTED], che riservava per se e poi per [REDACTED] l'usufrutto per la

quota di 1/2,

- [REDACTED] che lasciava a [REDACTED] l'usufrutto per la quota di 1/2,
a [REDACTED]

Il 05-12-2008 decedeva [REDACTED] Il 06-09-2020 decedeva [REDACTED]

[REDACTED] risulta pertanto l'attuale proprietario dei beni del lotto, in regime di separazione dei beni.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni del lotto pignorato includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni (Beni Comuni Non Censibili).

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei. Si precisa che il 14-07-2016 veniva dichiarata estinta la Causa R.G. 10264/2012 iscritta a ruolo il 02-11-2012 presso il Tribunale di Padova, con ordinanza di cancellazione della relativa:

- **Domanda giudiziale** del 27-10-2012 Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova,
trascritta a Padova il 13-11-2012 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]
/contro [REDACTED], *riguardante i beni del lotto, oltre ad altri.*

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non è possibile determinare ed attestare una eventuale situazione debitoria per il lotto in esame, relativa alle spese condominiali negli ultimi due esercizi e ad eventuali spese straordinarie relative ai beni in oggetto, visto che il condominio non è condotto da un amministratore nominato (proprietà unica).

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante da:

- Convenzione del 23-12-1996, Rep. [REDACTED] Notaio F. Magliulo di Conselve,
trascritta a Padova il 13-01-1997 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED]
/contro [REDACTED] e [REDACTED] riguardante gli originari beni del lotto,
oltre ad altri.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto e, valutandone le particolarità storico-architettoniche, è stato saggiato lo specifico mercato immobiliare.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **10.000,00** per i lavori di eliminazione, ovvero per le pratiche edilizie atte a sanare/regolarizzare le difformità riscontrate nel Garage ed a richiedere eventualmente l'Agibilità, oltre all'aggiornamento delle relative planimetrie catastali - elaborato planimetrico e altri dati se necessario, comprensivo di tutte le spese ed oneri-sanzioni relativi,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per le caratteristiche storico-architettoniche, per l'estensione finale - la qualità - le dotazioni dello scoperto comune e le demolizioni da eseguirvi oltre ai lavori di completamento secondo progetto, per le superfici indicate, per il grado di finitura

- le dotazioni - gli impianti - lo stato di manutenzione accertato dei fabbricati, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima :

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superfici lorde:

- Villa: P.T-1° h=3,15-3,90	mq (224,89+209,30) =	mq	434,19
- Villa: P.1° Poggioli	mq 5,22 x 0,25 =	mq	1,30
- Villa: P.2° hm=vari	mq 209,30 x 0,7 =	mq	146,51
- Garage: P.T. hm=2,13	mq 71,39 x 0,5 =	mq	35,69
- Deposito: P.T. hm=3,00	mq 55,20 x 0,5 =	mq	27,60
Superficie lorda commerciale =		mq	645,29

Ne consegue pertanto la seguente stima :

€/mq 950,00 x 645,29 mq =	€	613.025,50
- Costo per eliminare/sanare/regolariz. difformità ed altro	- €	10.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 16	€	603.025,50
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	90.453,82
TOTALE VALORE Lotto 16 (arrot.)	€	512.600,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 16	€	512.600,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato ipotecario ventennale prodotto dagli esecutanti, agli atti nel procedimento N. 254/21, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** del 23-10-2019, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Torino del 14-10-2019, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 19-12-2019, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 02-12-2019, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 04-02-2020, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso del 30-01-2020, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 20-02-2020, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Bolzano del 21-01-2020, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 13-05-2021, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 08-04-2021, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 01-07-2021, nn. [REDACTED] in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova del 03-06-2021 Rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce i beni di tutti i lotti periziati, oltre ad altri non correttamente identificati.*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione parziale dell'incarico ricevuto.

Padova 5 marzo 2022

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 16 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 22), Elaborato planimetrico-Elenco Sub. (Partic. 22), Visure storiche NCEU e Planimetrie (Partic. 22/3-6-7);
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C.D.U. Prot. 6847/2021 del 9-12-2021, Lic. Ed. 31 del 31-12-1972, Autorizzazione di Abitabilità 31/1972 del 2-10-1974 con elaborati grafici (Pianta e Sez.), C.E. in Sanatoria 209/s del 29-3-1996 con Dichiarazione a firma autenticata del 13-11-1991 - elaborati grafici (Pianta P.T-1, Planimetria catastale, Pianta Deposito), Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-3-1996, Autorizzazione 43/95 - Piano di Recupero Via Roma con elaborati grafici (Pianta P.T-1-2), C.E. 43/96 del 24-2-1998 con elaborato grafico (Planimetria di progetto);
- 5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione [REDACTED] dal 01-07-2021 al 07-02-2022 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di PD, Donazione del 20-12-1991 Notaio Fassanelli Rep. [REDACTED], Estratto per riassunto Atto di matrimonio [REDACTED] del 24-01-2022.