

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr.ssa DANIELA BRUNI

<> <> <> <> <> <> <>

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2007

PROSSIMA UDIENZA: 04.03.2008.

C.T.U.: arch. Marco Calderone – Padova.

<> <>

RELAZIONE TECNICA

<> <>

CREDITORE PROCEDENTE

- nato a Roverchiara (VR) il 07.07.1949.
– avv. Antonio Olivieri, Padova. – cass. n. 25

DITTA e DIRITTI ESECUTATI

- nato ad Urbana il 08.07.1951;
 - nato ad Urbana il 03.09.1955;
 - nato ad Urbana il 09.06.1962,
- per le loro quote di 1/9 ciascuno della piena proprietà, in qualità di **eredi della madre** nata ad Urbana il 04.11.1923, C.F. e deceduta il 17.09.1999 – **ditta debitrice – per la complessiva quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.**

DITTA INTESTATA

- –quota
indivisa di 1/3 della piena proprietà.
- nato ad Urbana (PD)
il 03.09.1955 – **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.**
- nato ad Urbana (PD)
il 09.06.1962 – **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.**

DITTA DEBITRICE

- ditta con sede in Urbana (Pd), via Borghetto, in persona dell'omonima titolare sig.ra nata ad Urbana (Pd) il 04.11.2003, C.F. e deceduta il 17.09.1999 – **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.**

TERZI COSTITUITI

- **Fallimento n. 157/1992 della ditta**
– avv. Ludovica Cerbino, Padova. – cass. n. 361

ATTO DI PIGNORAMENTO

Cron. n. 475/C Atti Giudiziari del Tribunale di Padova, del 16.04.2007, trascritto a Padova, il 07.06.2007 ai nn. 3846 R.G. e 2133 R.P.

<> <>

Il sottoscritto architetto Marco Calderone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1183, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 1585, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dal G.E. Dr.ssa Daniela Bruni e prestato il giuramento secondo la formula di rito, redige la seguente relazione tecnica divisa per capitoli, in risposta al "quesito tipo".

<> <>

INDICE

48	• PREMESSA	pag.	3-4
	○ pag. 3	identificazione dei beni e divisione in lotti;	
52	○ pag. 3	esame dei documenti ex art. 567 c.p.c. - elementi identificativi dei beni risultanti dall'atto di pignoramento - corrispondenza degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento-istanza di vendita e risultanze catastali;	
56	• BENI IN comune di URBANA (Pd) – LOTTO UNICO:	pag.	4-27
	○ pag. 4	diritto periziato - qualità - ubicazione;	
	○ pag. 5	ditta intestata;	
60	○ pag. 5	ditta e diritti eseguiti;	
	○ pag. 5	attuale descrizione catastale - ditta catastale intestata - variazioni catastali - regolarità del censimento catastale - confini;	
64	○ pag. 7	provenienza dei beni, iscrizioni, trascrizioni ed annotamenti;	
	○ pag. 19	descrizione e consistenza del lotto;	
	○ pag. 22	regolarità edilizia;	
68	○ pag. 23	destinazione urbanistica;	
	○ pag. 24	occupazione;	
72	○ pag. 24	diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei – quota di pertinenza della ditta eseguita, divisibilità, stralcio di quota in natura;	
	○ pag. 24	vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva;	
76	○ pag. 25	vincoli ed oneri di carattere condominiale;	
	○ pag. 25	stima del valore dei beni;	

<> <>

PREMESSA

- **Identificazione dei beni e suddivisione in lotti.**

I beni immobili ubicati in comune di **Urbana**, Pd, ed oggetto della presente relazione, per quanto in seguito illustrato, costituiscono il seguente

LOTTO UNICO:

- **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** di un **complesso immobiliare** costituito da un vecchio fabbricato (N.C.E.U. – fg. 17, mapp. n. 151 subb. 1, 2 e 3), attualmente in stato di abbandono, ad uso **residenziale ed artigianale**, costituito da due distinti corpi di fabbrica, edificato su **area, coperta e scoperta** (N.C.T.R. – fg. 17, mapp n. 151), di complessivi **ha. 00.13.38 = m² 1.338** catastali, con adiacente **ulteriore terreno** (N.C.T.R. – Fg. 17, mapp. n. 263 di ha. 00.26.10 e mapp. n. 260 di ha. 00.01.35) **privo di costruzioni** di ulteriori complessivi **ha. 00.27.45 = m² 2.745** catastali, il tutto ubicato in **comune di Urbana** (Pd), compreso tra via Borghetto (in corrispondenza del civ. n. 543) e la S.P. 11 via Roma - via Rondello.

<> <>

- **esame dei documenti ex art. 567 c.p.c. - elementi identificativi dei beni risultanti dall'atto di pignoramento - corrispondenza degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento-istanza di vendita ed attuali risultanze catastali.**

Dall'atto di pignoramento, Cron. n. 475/C Atti Giudiziari del Tribunale di Padova, del 16.04.2007:

... omissis ... *"quota, pari ad 1/9 ciascuno, delle unità di proprietà dei signori ... omissis ... , Comune di Urbana (PD), Catasto Terreni, Foglio 17, part. 260; Comune di Urbana (PD),*

108 *Catasto Terreni, Foglio 17, part. 263; Comune di Urbana (PD), Catasto Terreni,*
Foglio 17, part. 152; Comune di Urbana (PD), Catasto Terreni, Foglio 17, part.
151" ... omissis

112 Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova e la
Conservatoria dei RR.II. di Este, **si è accertata la corrispondenza degli elementi**
identificativi dei beni tra atto di pignoramento-trascrizione, istanza di
vendita ed attuali risultanze catastali.

116 **Nota:** come riferito nel paragrafo relativo alle attuali risultanze catastali, gli ex
mappali (al N.C.T.R. - fg. 17) **n. 151 di ha 00.06.98, n. 152 di ha 00.04.25 e n.**
263 di ha 28.25, per complessivi ha 00.39.48 sono stati variati negli attuali unici
mapp. n. 151 di ha 00.13.38 e n. 263 di ha 00.26.10 (complessivi ha 00.39.48).
Il mapp. n. 260 del fg. 17 del N.C.T.R. non è variato.

<> <>

120 **LOTTO UNICO**

BENI IN URBANA – PD.

<> <>

DIRITTO PERIZIATO – QUALITÀ – UBICAZIONE

124 **Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** di un **complesso immobiliare**
costituito da un vecchio fabbricato (N.C.E.U. – fg. 17, mapp. n. 151 subb. 1, 2 e 3),
attualmente in stato di abbandono, ad uso **residenziale ed artigianale**, costituito
da due distinti corpi di fabbrica, edificato su **area, coperta e scoperta** (N.C.T.R. –
128 fg. 17, mapp n. 151), di complessivi **ha. 00.13.38 = m² 1.338** catastali, con
adiacente **ulteriore terreno** (N.C.T.R. – Fg. 17, mapp. n. 263 di ha. 00.26.10 e
mapp. n. 260 di ha. 00.01.35) **privo di costruzioni** di ulteriori complessivi **ha.**
00.27.45 = m² 2.745 catastali, il tutto ubicato in **comune di Urbana** (Pd),

132 compreso tra via Borghetto (in corrispondenza del civ. n. 543) e la S.P. 11 (via Roma
- via Rondello).

DITTA INTESTATA

- -per la
136 quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.
- nato ad Urbana (PD) il
03.09.1955 – per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.
- nato ad Urbana (PD) il
140 09.06.1962 – per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.

DITTA e DIRITTI ESECUTATI

- nato ad Urbana il 08.07.1951;
- nato ad Urbana il 03.09.1955;
- nato ad Urbana il
144 09.06.1962,
per le loro quote di 1/9 ciascuno della piena proprietà, in qualità di eredi della madre
nata ad Urbana il 04.11.1923, C.F. e deceduta il 17.09.1999 –
ditta debitrice – **per la complessiva quota indivisa di 1/3 della piena**
148 **proprietà.**

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE

– Cfr. all. nn. 1–11 –

Intero fabbricato, suddiviso in due distinti corpi di fabbrica, censito al:

152 — **CATASTO FABBRICATI:**

N.C.E.U. – Comune di Urbana (Pd), Fg. 17,

	mapp.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	r.c.€
scoperto esclusivo	151	1					B.C.N.C. cortile e portico	
156 abitazione p.t-1	151	2	–	A/2	1	v. 8	–	516,46

laboratorio p.t.-1 **151 3** – C/3 1 mq. 201 – 290,66

ed edificato su terreno coperto e scoperto identificato al:

— **CATASTO TERRENI:**

160 **N.C.T.R.** – Comune di Urbana (Pd), Fg. **17**,

	mapp.	ha.	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
area coperta e scoperta	151	00.13.38	ente urbano	–	–

con adiacente ulteriore terreno ineditato identificato al

164 — **CATASTO TERRENI:**

N.C.T.R. – Comune di Urbana, Pd, Fg. 17

	mapp.	ha	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
terreno ineditato	260	00.01.35	semin. arbor. 1	1,35	0,84
terreno ineditato	263	00.26.10	semin. arbor. 1	26,15	16,18

168

sommano ha **00.27.45**

VARIAZIONI CATASTALI.

Al N.C.E.U.

- 172
- L'abitazione e il laboratorio derivano da impianto meccanografico del 01.01.1989, con schede planimetriche presentate in data 25.10.1988, prot. n. 13086.

Al N.C.T.R.

- 176
- Il terreno al fg. 17, mapp. n. **260** di ha 00.01.35 deriva dal mapp. 208 di ha. 00.15.65 per frazionamento n. 333 del 15.02.1979 ed il mapp. 208 derivava da impianto meccanografico del 20.03.1972;
 - gli ex **mapp. n. 151 di ha 00.06.98** (derivava da impianto meccanografico del 20.03.1972), **n. 152 di ha 00.04.25** (derivava da impianto meccanografico del 20.03.1972 e successivo frazionamento n. 225 del 03.12.1981) e **n. 263 di ha 28.25** (derivava dal precedente ex mapp. n. 145 da impianto meccanografico del
- 180

20.03.1972 e successivo frazionamento n. 333 del 15.02.1979), per complessivi
ha 00.39.48, **sono stati variati negli attuali mapp. n. 151 di ha 00.13.38**
e **n. 263 di ha 00.26.10** (complessivi ha 00.39.48).

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE.

Il censimento catastale dei beni al N.C.T.R. ed al N.C.E.U. è formalmente regolare.

CONFINI.

dell'intero complesso immobiliare (intero lotto al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 151,
260 e 263), secondo la mappa del fg. 17 del comune di Urbana del catasto terreni,
da nord in giro orario: mapp. n. 142, 259, strada pubblica (accesso dal mappa n. 260
da strada provinciale n. 19 – via Roma – via Rondello), mapp. nn. 27, 210, 209, 49,
410, 282, 281 (attuale accesso tramite proprietà terze, mapp. nn. 282 e 281, da
strada pubblica, via Borghetto), 150, 182, 283 e 327.

<> <>

PROVENIENZA DEI BENI – ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

– **cfr. all. nn. 12–36** –

Relazione di quanto in proposito risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Este - PD, **ispezioni aggiornate al 01.02.2008**

■ – **PROVENIENZA DEI BENI.**

– **cfr. all. nn. 12–17** –

Il fabbricato periziato, sito in Comune di Urbana - PD - (fabbricato al N.C.E.U. fg.
17, mapp. n. 151 subb. 1, 2 e 3, edificato su terreno al N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 151
di ha 00.13.38 con adiacente ulteriore terreno inedificato al N.C.T.R. fg. 17, mapp. n.
263 di ha 00.26.10, mapp. n. 260 di ha. 00.01.35), **è attualmente in**
comproprietà, per quota uguale ed indivisa di 1/3 ciascuno, dei sigg.ri

-

208

-
e della società

-

I predetti beni sono pervenuti:

212

– **A)** alla ditta eseguita sigg.ri

a seguito di:

216

- **all n. 12 – denuncia di successione** in morte di nata ad
Urbana (PD) il 04.11.1923, C.F. e deceduta il
25.02.1999, denuncia n. 21 vol. 501, registrata il 17.09.1999 e **trascritta**
ad Este il 19.06.2000 ai nn. R.G. 2760 e R.P. 1831.

220

Eredità – quota indivisa di 1/3 della piena proprietà – devoluta per legge ai
figli sigg.ri per
la quota di 1/9 ciascuno, riguardante i beni censiti al N.C.T. del comune di
Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 260 di ha. 00.01.35, n. 263 di ha. 00.26.10 e
delle unità immobiliari censite all' N.C.E.U. del comune di Urbana (PD) al fg.
17 mapp. 151 subb. nn. 2 e 3.

224

Nota: con atto pubblico amministrativo – **all. n. 12/bis** – repertorio n.
40404/2007 del 28.11.2007 del Tribunale di Padova, sezione distaccata di
Este, ivi **trascritto il 07.12.2007 ai nn. 8241 R.G. e 4678 R.P.** veniva
trascritta, **a carico del sig. l'accettazione di eredità**
con benefico di inventario in morte di

228

- **all. n. 13 – denuncia di successione** in morte di nato
ad Urbana (PD) il 26.01.1921, C.F. e deceduto in
Montagnana (PD) il 16.07.1986, denuncia n. 68 vol. 389, registrata il
16.01.1987 e **trascritta ad Este il 22.09.1987 ai nn. R.G. 3627 e R.P.**

232

2763.

Eredità – intera piena proprietà – devoluta per legge alla moglie sig.ra
nata ad Urbana (PD) il 04.11.1923, per la quota di 3/9, ed ai figli sigg.ri
per la quota di 2/9 ciascuno, riguardante i beni censiti al N.C.T.R. del
comune di Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 260 di ha. 00.01.35, n. 263 di ha.
00.28.25 e n. 152 di ha. 00.04.25

236

- **all. n. 14 – denuncia di successione integrativa** alla denuncia n. 68
vol. 389 di denuncia n. 61 vol. 394, registrata il
08.02.1990 e **trascritta ad Este il 14.02.1990 ai nn. R.G. 660 e R.P.
503**, eredità devoluta per legge alla moglie sig.ra per la quota
di 3/9, ed ai figli sigg.ri

240

244

per la quota di 2/9 ciascuno, riguardante il bene censito al N.C.T. del
comune di Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 151 di ha. 00.06.98 con
sovrastante fabbricato rurale non censito all' N.C.E.U..

In precedenza i beni erano pervenuti al sig. a
seguito di:

248

- **atto di permuta del 28.10.1962** del notaio Redetti Giuseppe, rep. n.
17240, **trascritto ad Este il 28.11.1962 ai nn. 3242 R.G. e 2752 R.P.**,
con il quale il sig. (nato ad Urbana il 08.02.1914) cedeva la
quota di 1/9 a titolo di permuta al sig. (che diviene
ora proprietario per la quota di 4/9; i sigg.ri
erano comproprietari, per quota uguale ed indivisa di 1/3 ciascuno), tra
altri beni, di quelli censiti al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp.
nn. **145** di ha. 00.48.80, n. 152 di ha. 00.10.70, n. 151 di ha.

252

256

00.06.98.

(nota: dal mapp. n. **145** deriva in seguito il mapp. 263 di ha 28.25, con frazionamento n. 333 del 15.02.1979)

260

- **all. n. 15 – atto di divisione del 28.10.1962** del notaio Redetti di Montagnana, rep. n. 17241, **trascritto ad Este 28.11.1962 ai nn. 3245 R.G. e 2755 R.P.**, con il quale i sigg.

264

procedevano alla divisione dei beni tra loro in proprietà (rispettivamente per la quota di 2/9, 4/9 e 3/9) e venivano assegnati a

gli interi diritti della piena proprietà sui beni censiti al

N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. nn. 145 di ha. 00.48.80, n.

152 di ha. 00.10.70, n. 151 di ha. 00.06.98.

268

- **all. n. 16 – atto di permuta del 15.02.1979** ricevuto dal notaio Vaudano Fulvio di Castelbaldo, rep. n. 662, **trascritto ad Este 08.03.1979 ai nn. 719 R.G. e 586 R.P.**, con il quale il Comune di Urbana cedeva al sig. il bene censito al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. n. 208 di ha. 00.00.30 e mapp. n. 260 di ha. 00.01.35.

272

– **B)** alla ditta attuale comproprietaria, per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà, la società a seguito di:

276

- **all. n. 17 – decreto di trasferimento del 28.07.2003**

emesso dal Tribunale di Padova, rep. n. 5686, **trascritto ad Este il**

16.10.2003 ai nn. 6428 R.G. e 4244 R.P., con il quale la società acquistava **la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** dei

beni di cui alla presente procedura (identificati in nota al N.C.E.U.

280

fg. 17, mapp. n. 151 subb. nn. 2-3 ed al N.C.T.R. fg. 17, mapp.

nn. 151, 260 e 263), dal signor

nato ad Urbana (PD) il 09.06.01962, C.F.

I passaggi di proprietà sono, nel ventennio, regolari.

284

<><><>

■ – **ISCRIZIONI CONTRO** – ANNOTAMENTI.

– cfr. all. nn. 18–27 –

• **nn. 4325 R.G. e 429 R.P. del 02.11.1984**

288

all. n. 18 – ipoteca volontaria a garanzia di cambiali, rep. n. 195 del
03.10.1984 del notaio dr. Martini di Piazzola Sul Brenta.

Somma garantita: £. 90.000.000 per capitale, £. – – complessivamente

a favore:

292

nato a Urbana il 21.05.1928, C.F.

nato a Montagnana il 12.03.1960, C.F.

contro: terzo garante, datore di ipoteca – nato a Urbana il
20.01.1921, C.F.

296

debitore non datore di ipoteca: nato ad Urbana (PD) il
09.06.01962,

beni colpiti: parte dei beni periziati (diritti e quote non precisate), in comune di
Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152), ed altri beni
estranei alla procedura.

300

Sussistono

- **annotazione nn. 2591 R.G. e 275 R.P. del 26.07.1985** – **svincolo beni**
(comune di Urbana, N.C.T. fg. 13, - beni estranei alla procedura).
- **annotazione nn. 812 R.G. e 68 R.P. del 08.03.1986** – **svincolo beni**
(comune di Urbana, N.C.T. fg. 15, - beni estranei alla procedura).
- **annotazione nn. 4641 R.G. e 632 R.P. del 22.11.1990** –

304

cancellazione totale

- 308 • **nn. 4965 R.G. e 597 R.P. del 15.12.1990**
- all. n. 19 – ipoteca giudiziale** iscritta a seguito di decreto monitorio rep. n. 2529/90 del 13.12.1990 del Presidente del Tribunale di Vicenza.
- Somma garantita: £. 210.470.757 per capitale, £. 300.000.000 complessivamente
- 312 a favore: Banco di Roma s.p.a., C.F. 00392470589, con sede in Roma.
- contro:
- nato ad Urbana il 08.07.1951;
- nata a Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla procedura).
- 316 beni colpiti: i diritti di (diritti e quote non precisate) sui beni periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152), ed altri beni estranei alla procedura.
- **nn. 4966 R.G. e 598 R.P. del 15.12.1990**
- 320 **all. n. 20 – ipoteca giudiziale** iscritta a seguito di decreto monitorio rep. n. 2528/90 del 13.12.1990 del Presidente del Tribunale di Vicenza.
- Somma garantita: £. 258.300.041 per capitale, £. 350.000.000 complessivamente
- a favore: Banco di Roma s.p.a., C.F. 00392470589, con sede in Roma.
- 324 contro:
- nato ad Urbana il 03.09.1955; nato ad Urbana
il 09.06.1962, nata a
Bevilacqua (VR) il 23.06.1957 (estranea alla procedura).
- 328 beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana (N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151) – diritti e quote non precisate, più altri beni estranei alla procedura.
- Sussiste

332

- **Annotazione nn. 5161 R.G. e 591 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli
beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305
R.P.

336

• **nn. 108 R.G. e 23 R.P. del 05.01.1991**

all. n. 21 – ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 8
del 04.01.1991 del Presidente del Tribunale di Vicenza.

340

Somma garantita: £. 80.738.434 per capitale, £. 137.487.027 complessivamente
a favore: Cassa Rurale ed Artigiana di Costozza e Tramonte-Praglia, soc. Coop. a
r.l., C.F. 01405390244, con sede in Longare (VI).

contro:

344

nato ad Urbana il 03.09.1955;

nato ad Urbana

il 09.06.1962. beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana, per la
quota complessiva di 4/9 della piena proprietà (2/9 ciascuno), beni censiti al
N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha 00.33.85, ed
altri beni estranei alla procedura.

348

Sussiste

352

- **Annotazione nn. 5159 R.G. e 589 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli
beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305
R.P.

356

• **nn. 147 R.G. e 28 R.P. del 07.01.1991**

all. n. 22 – ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 7 del 04.01.1991 del Presidente del Tribunale di Vicenza.

Somma garantita: £. 255.144.963 per capitale, £. 432.691.941 complessivamente
a favore: Cassa Rurale ed Artigiana di Costozza e Tramonte-Praglia, sooc. Coop. a r.l., C.F. 01405390244, con sede in Longare (VI).

contro: nato ad Urbana il 08.07.1951;

beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17, ex mapp. nn. 260, 263 e 152 di complessivi ha 00.33.85) per la quota di 2/9 della piena proprietà, ed altri beni estranei alla procedura.

• **nn. 1820 R.G. e 226 R.P. del 23.04.1991**

all. n. 23 – ipoteca giudiziale in estensione iscritta a seguito di decreto del 26.03.1991 del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 106.927.930 per capitale, £. 150.000.000 complessivamente
a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, C.F. 00257260281, con sede in Padova.

contro: nato ad Urbana il 08.07.1951;

beni colpiti: i beni periziati in Urbana (N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 151, 152, 260, 163) – diritti e quote non precisati, ed altri beni estranei alla procedura.

• **nn. 1821 R.G. e 227 R.P. del 23.04.1991**

all. n. 24 – ipoteca giudiziale in estensione iscritta a seguito di decreto del 27.03.1991 del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 17.916.985 per capitale, £. 26.000.000 complessivamente
a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, C.F. 00257260281, con sede in

Padova.

contro:

384

388

beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151) – diritti e quote non precisati, ed altri beni estranei alla procedura.

392

- **nn. 2784 R.G. e 366 R.P. del 01.07.1991**

all. n. 25 – ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo del 25.06.1991 del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 176.757.734 per capitale, £. 260.000.000 complessivamente

396

a favore: Cassa di Risparmio delle Province Lombarde., C.F. 00774480156, con sede in Milano.

contro:

nato ad Urbana il 08.07.1951;

nata a

400

Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla procedura).

nato a

Camisano Vicentino il 26.03.1925 (estraneo alla procedura).

beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana, per la quota di 2/9 della piena proprietà (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha 00.33.85), ed altri beni estranei alla procedura.

404

- **nn. 3060 R.G. e 406 R.P. del 23.07.1991**

408 **all. n. 26 – ipoteca giudiziale** iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 2084/91
Racc. e n. 813/91 Ing. del 18.04.1991 del Presidente del Tribunale di Udine.
Somma garantita: £. 20.198.238 per capitale, £. 40.000.000 complessivamente
a favore:
contro: nato ad Urbana il
412 09.06.1962.
beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana – diritti e quote non precisate,
individuati in nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151, più altri
beni estranei alla procedura.
416 Sussiste
- **Annotazione nn. 5160 R.G. e 590 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli
beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
420 Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305
R.P.)
• **nn. 346 R.G. e 48 R.P. del 30.01.1998**
all. n. 27 – ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 81 del
424 30.01.1998 della Pretura civile di Legnago (VR).
Somma garantita: £. 18.863.938 per capitale, £. 38.863.938 complessivamente
a favore:
428 contro:
beni colpiti: i beni periziati – per la quota di 1/3 della piena proprietà, individuati
in nota al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260, 263, 152 e 151.

Padova, rep. n. 5686;

a favore:

460

contro:

beni trasferiti – i beni periziati in comune di Urbana – quota di 1/3 della piena proprietà, individuati in nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 151, 260 e 263 ed al N.C.E.U. fg. 17, mapp. n. 151 subb. nn. 2-3.

464

• **nn. 3846 R.G. e 2133 R.P. del 07.06.2007**

all. n. 30 – Atto Giudiziario, **pignoramento immobiliare**, Rep. n. 475 atti giudiziari del Tribunale di Padova del 20.04.2007.

468

a favore:

a carico:

472

- beni colpiti – quote e diritto: la quota di 3/9 di proprietà dei beni periziati (quota di 1/9 ciascuno di) identificati in nota al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260, 263, 152 e 151.

476

• **nn. 8241 R.G. e 4678 R.P. del 07.12.2007**

all. n. 12/bis – Atto pubblico amministrativo, **accettazione di eredità con beneficio di inventario**, in morte di Rep. n. 40404/2007 del Tribunale di Padova, sez. di Este, del 28.11.2007.

480

a favore:

a carico: nato ad Urbana il
03.09.1955.

484

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO

– cfr. planimetrie all. nn. 4÷6, 11 e foto nn. 1÷52 –

488

Trattasi di un vecchio e vetusto complesso immobiliare costituito da due distinti corpi di fabbrica (identificati su base catastale, al N.C.E.U., da un unico mappale), uno adibito principalmente ad abitazione (mapp. n. 151, sub. n. 2 del fg. 17 del N.C.E.U.), con vani accessori ed altri vani ad uso artigianale, ed uno adibito ad uso esclusivamente artigianale (ex laboratorio, sub. n. 3) con circostante terreno, coperto e scoperto di ha 00.13.38 = m² 1.338 (mapp. n. 151 del fg. 17 del N.C.T.R.).

492

Adiacente e confinante, a nord del mapp. n. 151, vi è un ulteriore appezzamento di terreno inedificato (mapp. n. 263 di ha 00.26.10 e n. 260 di ha 00.01.35, del fg. 17 del N.C.T.R.), di complessivi ha 00.27.45.

496

Alla proprietà si accede direttamente dalla strada comunale posta ad est (strada provinciale n. 11, via Roma – via Rondello), od anche attualmente (solo in via provvisoria e precaria) tramite la adiacente proprietà a sud (mapp. nn. 281-282 del fg. 17 del N.C.T.R., trattasi di beni estranei alla presente procedura, di altra ditta, in quanto un tempo tutti i beni erano riferibili ad una medesima proprietà), che affaccia su via Borghetto (in corrispondenza del civico n. 543). Si fa presente che l'accesso al mapp. n. 151 da via Roma-via Rondello, avviene attraverso i mapp. n. 260-263, che hanno destinazione urbanistica a verde pubblico (e sono pertanto potenzialmente soggetti ad esproprio; in questo caso, salvo diverso accordo con l'Ente espropriante, l'unico accesso resta quello attraverso la proprietà di terzi in quanto il mapp. n. 151 si troverebbe ad essere intercluso).

504

Il fabbricato, suddiviso nei due corpi di fabbrica, è attualmente in stato di

508 abbandono, in parte non più praticabile ed è riferibile a due distinti momenti e
tecniche costruttive:

– la parte residenziale è di vecchio impianto, realizzato con i criteri e le tecniche dell'edilizia rurale minore: murature in laterizio, solai piani in travi e tavolato di legno, intonacatura interna ed esterna, soffitti in incanniciato (arelle e malta),
512 copertura in legno, manto in coppi, pavimenti interni in cotto, ceramica, legno, battuto di cemento; la dotazione impiantistica è del tutto obsoleta e pressoché inutilizzabile;

– la parte artigianale è costituita da un vecchio capannone realizzato con materiali
516 e con criteri di precarietà: murature in blocchi di cemento, travetti in legno, manto in pannelli ondulati in fibrocemento (contenenti amianto, da bonificare), pavimento in battuto di cemento; la dotazione impiantistica è vetusta ed inutilizzabile.

520 Il terreno di pertinenza del fabbricato (mapp. n. 151 = m² 1.338) è pure in stato di semiabbandono, parzialmente adibito ad accesso pedonale e carraio, con presenza di materiale abbandonato e vegetazione spontanea.

524 Il vasto appezzamento di terreno a nord (mapp. n. 263 = m² 2.610), privo di edifici, pianeggiante, apparentemente sistemato a prato (seminativo arborato su base catastale), di forma sostanzialmente regolare (dim. larghezza massima/minima ml 33/11, lunghezza media ml 120 circa) è accessibile direttamente dalla parallela via Roma/via Rondello, tramite un passaggio posto in corrispondenza del mapp. n. 260
528 (me 135 circa). Sul terreno, lato est, in prossimità del confine tra i mapp. nn. 260, 263 e 27, vi è un palo di alimentazione di una linea elettrica aerea (corrente lungo il confine est, verso nord), con discesa dei conduttori a terra.

COMPOSIZIONE E CONSISTENZA

- 532 ▪ Fabbricato mapp. n. 151 fg. 17 N.C.E.U.
- **sub. n. 2** - al piano terra: altezza interna variabile ml 2,70-3,00-2,55 – locali
abitazione (ingresso, cucina, soggiorno, scala interna); locali accessori
all'abitazione (cantina, ripostiglio, disobllo, ...) tettoie, per una superficie
536 lorda complessiva di m² 130 circa; al piano primo: altezza interna variabile ml
4,20-3,25 – locali abitazione (scala interna, due camere ed un bagno) ed
accessori (ripostiglio mansardati), per una s.l.c. di m² 125 circa;
- **sub. n. 3** – al solo piano terra: altezza interna media ml 4,15, corpo ad uso
540 laboratorio, dim. lorde ml 20,00x 8,30 circa, più due locali ad uso garage e
magazzino, dim. lorde ml 5,50+3,80x8,50 (altezza interna media ml 3,80), per
una superficie lorda complessiva di m² 245 circa; vani e locali accessori,
544 annessi al corpo residenziale, quali deposito legno (anche al soppalco
porticato), magazzini, porticato e tettoie in legno (ad suo magazzini), ecc. ... ,
per una ulteriore s.l.c. di m² 175 circa.

Complessivamente si stima in **m³ 2.100** la cubatura, v.p.p., dell'edificato
preesistente.

- 548 ▪ Terreni coperti e scoperti mapp. n. 151 del fg. 17 del N.C.T.R. – di complessivi m²
1.338 (su base catastale), di cui **m² 550 circa di superficie coperta** e m² 788
circa scoperti;
- Terreno ineditato mapp. nn. 260 e 263 del fg. 17 del N.C.T.R.
- 552 Area scoperta, priva di fabbricati di m² 2.610 (mapp. n. 263) e di m² 135 (mapp.
n. 260) adibiti a stradina di accesso, per complessivi **m² 2.745** (su base
catastale).

556 Dal punto di vista delle potenzialità urbanistiche (si veda per maggior completezza il
paragrafo relativo alla destinazione urbanistica dei beni):

- 560 - **l'area edificata al mapp. n. 151 ricade in Z.T.O. residenziale C/1** (altezza massima ml 7,50; intervento in concessione diretta; densità fondiaria m^3/m^2 0,75-1,00 max.-min., con possibilità del mantenimento della volumetria esistente, con incrementi volumetrici fino al 20% degli edifici uni e bifamiliari, con un massimo di m^3 150 per ogni unità abitativa, nello specifico, quindi, per la sola unità residenziale);
- 564 - **l'area ineditata ai mapp. nn. 260 e 263 ricade in Z.T.O. D1 per servizi per la produzione – area a verde pubblico** (indice massimo di edificabilità fondiaria 0,5 m^3/m^2 ; altezza massima ml. 10,00).

REGOLARITÀ EDILIZIA

– **cfr. all. nn. 37-38** –

568 Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urbana e sulla base delle ulteriori verifiche effettuate è emerso che

- 572
- il fabbricato prevalentemente ad uso residenziale (sub. n. 2 e parte del subb. n. 3) è riferibile ad una costruzione ben precedente al 1967 (presumibilmente risalente alla fine del 1800 / inizio 1900;
 - la porzione ad uso artigianale (sub. n. 3) risulta essere stata edificata – quale ampliamento di un preesistente fabbricato – a seguito della concessione edilizia n. 130 del 04.12.1979.
 - Successivamente, per le irregolarità avvenute nel corso degli anni (ampliamento, con parziale cambio d'uso, a nord del corpo artigianale e costruzione delle tettoie ad uso magazzino a nord ed est del corpo ad uso abitazione), veniva richiesta una concessione edilizia in sanatoria (prot. n. 364 del 30.09.1986), che non veniva in seguito rilasciata per l'incompletezza della pratica amministrativa (non veniva effettuato il versamento della seconda rata dell'oblazione)
- 576
- 580

584 Allo stato necessita completare l'iter amministrativo (definizione della pratica di
sanatoria, versamenti, certificazioni di conformità e corrispondenza dei luoghi con
quanto dichiarato, ecc. ...) ai fini di definire la completa legittimità della cubatura
edilizia esistente. Si stima un presumibile costo relativo (spese tecniche ed
amministrative, certificazioni ed adeguamenti edilizi, ecc...) di circa € 10.000,00, da
588 considerarsi a carico dell'aggiudicatario dei beni (in solido con i restanti
comproprietari) e del quale si terrà conto in fase di stima, nell'espore il valore
unitario (€/m² - €/m³) dei beni.

IN CONCLUSIONE:

592 **I beni sono trasferibili** (ai sensi della L. 47/1985, art. 40, comma 5, come
modificata dalla L. 298/85, Circ. Min. Lav. Pubb. n. 2241/U.L. del 17.06.1995, art. 9.1
ed ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

– cfr. all. n. 39-40 –

596 **Sulla base del vigente P.R.G. del comune di Urbana** (si veda certificato di
destinazione urbanistica ed estratto di P.R.G. – all. nn. 39-40),

– **il fabbricato** (N.C.E.U., Fg. 17, mapp. n. 151) e **l'aera** coperta e scoperta
(N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 151 di ha 00.13.38) ricadono in **Z.T.O. residenziale**

600 **C/1**, normata dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. e dal repertorio normativo:

- altezza massima ml 7,50;
- intervento in concessione diretta;
- densità fondiaria m³/m² 0,75-1,00 max.-min.

604 Sono inoltre possibili il mantenimento della volumetria esistente, con incrementi
volumetrici fino al 20% degli edifici uni e bifamiliari, con un massimo di m³ 150
per ogni unità abitativa.

608 – **il terreno ineditato** (N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260 e 263 di complessivi ha
00.27.45) ricadono in **Z.T.O. D1 per servizi per la produzione – area a verde
pubblico**, normata dall'art. 27, punto B (aree a verde pubblico) delle N.T.A. del
P.R.G. secondo cui si tratta di:

612 *“aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle
zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo
produttivo. Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport
e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali,
servizi igienici, ecc. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a
616 verde, piantumazione di essenze d’alto fusto e pregiate, percorsi pedonali,
fontane, ecc.”*

Per l'edificabilità valgono:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq;
- 620 - altezza massima = ml. 10,00;
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 10,00.

OCCUPAZIONE

624 – **cfr. all. n. 34.**

Al sopralluogo i beni sono risultati in stato di abbandono e non stabilmente occupati
da persone, con presenza di vecchia mobilia e materiali vari.

Ai fini di stima i beni vengono considerati liberi.

628 **DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI
ESTRANEI, QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA,
DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA – VINCOLI DI DIRITTO
PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA**

632

PROCEDURA ESECUTIVA.

▪ **Diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei, quota di pertinenza della ditta esecutata, divisibilità, stralcio di quota in natura:**

si richiamano i diritti di comproprietà di soggetti terzi estranei (società

636

per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà – decreto di trasferimento del 28.07.20043), fatti salvi i precedenti diritti del fallimento n. 157/1992, nonché i diritti dei

comproprietari (attuali esecutati) per le quote non colpite da pignoramento e non oggetto di perizia.

640

▪ **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla**

procedura esecutiva: non sono stati esibiti, né rinvenuti dal sottoscritto, atti trascritti relativi agli eventuali vincoli opponibili alla procedura di cui al quesito.

644

VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE.

I beni, intero complesso con fabbricato e terreno, non sono costituiti in condominio.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Tenendo presente quanto in precedenza riferito in merito

648

- alla descrizione e consistenza,
- alla conformazione e tipologia,
- allo stato di conservazione e manutenzione,
- alla situazione edilizia-amministrativa ad alla destinazione urbanistica delle aree,

652

dei beni, si stima come segue il valore dei medesimi.

superficie commerciale (media tra locali di altezze e destinazioni diverse):

fabbricato mapp. n. 151, fg. 17 del N.C.E.U.

○ p.t. – residenziale + artigianale = m² 550

656

○ p.1 – residenziale + artigianale = m² 125

sommano m² 675 circa

volume esistente v.p.p.

fabbricato mapp. n. 151, fg. 17 del N.C.E.U.

- 660
- p.t.+p.1 – residenziale + artigianale = m³ 2.100,00 circa + incremento massimo m³ 150 = massima potenzialità volumetrica **m³ 2.250,00** circa

area coperta e scoperta

terreno al mapp. n. 151, fg. 17 del N.C.T.R.

- 664
- area coperta m² 550 circa
 - area scoperta m² 788 circa

area inedificata

terreno ai mapp. nn. 263 + 260, fg. 17 del N.C.T.R.

- 668
- area coperta m² 2.745 circa

Note:

- 672
- non si applicano i consueti coefficienti (1,00 – 0,50, 0,20, ..., riferiti alle diverse destinazioni ed ai diversi effettivi utilizzi dei locali) per le caratteristiche particolari dei beni che necessitano di una completa ristrutturazione che potrà convenientemente prevedere una diversa articolazione volumetrica e planimetrica.
 - le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, **si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.**
- 676

Valori unitari:

- 680
- superficie €/m² 350,00 – euro trecentocinquanta/00
 - volume edilizio v.p.p. €/m³ 100,00 – euro cento/00
 - terreno inedificato (mapp. n. 260+263) €/m² 18,00 – euro diciotto/00 (*)

(*) – valore riferito al solo terreno ai mapp. n. 260 e n. 263. L'incidenza dell'area edificata (mapp. n. 151) è contenuta nei valori unitari del fabbricato (€/m²) o valutata per le potenzialità edificatorie (€/m³)

684

Stima del valore attuale di mercato dei beni – intera piena proprietà

- valore dell'edificato

$$m^2 675 \times \text{€/m}^2 350,00 = \text{€ } 236.250,00$$

688

$$m^3 2.250,00 \times \text{€/m}^3 100,00 = \text{€ } 225.000,00$$

- valore del terreno

$$m^2 2.745 \times \text{€/m}^2 18,00 = \text{€ } 49.410,00$$

- valore dell'intero bene – intera piena proprietà

692

$$\text{€ } (236.250,00 + 225.000,00) / 2 + \text{€ } 49.410,00 = \text{€ } 280.035,00$$

- stima del valore della quota indivisa di 1/3 della piena proprietà

$$\text{€ } 280.035,00 \times 1/3 = \text{€ } 93.345,00$$

che si arrotondano ad € 93.000,00 – novantatremila/00

696

<> <>

<> <> <>

700

704

708

<> <>

Padova, li 04 febbraio 2008

712

Il C.T.U. – arch. Marco Calderone