

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 93/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

Siena NPL 2018 S.r.l.

avv. Maria Dalla Serra

c/

con l'intervento di

Agenzia delle Entrate – Riscossione

avv. Simone Maschera

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 immobiliare 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>	2
<i>Istanza di vendita</i>	3
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	3
<i>Formazione dei lotti</i>	4
<i>Diritto venduto e qualità</i>	4
<i>Ubicazione</i>	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i>	4
<i>Confini</i>	8
<i>Provenienza ventennale</i>	9
<i>Corrispondenza</i>	12
<i>Descrizione dei beni</i>	12
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato</i>	20



PDF Eraser Free

<i>Occupazione</i>	20
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	20
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	20
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	21
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	26
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	26
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	26
<i>Regolarità edilizia</i>	28
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	36
<i>Spese condominiali</i>	39
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	39

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo con Sua ordinanza del 19.05.2023 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, che in data 23.05.2023 accettava l'incarico, mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti è stata fissata al giorno 24.10.2023, ore 10.30. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la Siena NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma, dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione l'intera piena proprietà dei beni immobili in ditta alla _____, codice fiscale e partita IVA _____, così identificati al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo:



PDF Eraser Free

- mappale 522, subalterno 2, categoria A/3, vani 5;
- mappale 522, subalterno 3, categoria A/3, vani 4;
- mappale 522, subalterno 5, categoria C/3, mq. 130;
- mappale 522, subalterno 6, bene comune non censibile.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Padova - Territorio, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 11039 di registro generale, n. 7790 di registro particolare del 29.03.2023, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 06.03.2023 n. 779/2023 di rep. dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della Siena NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma, contro la _____ con sede in Napoli, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

- 1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 5 vani;
- 2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani;
- 3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, natura C3 (laboratorio per arti e mestieri), consistenza mq. 130.

Nella sezione D è specificato che rientra nel pignoramento anche l'unità immobiliare identificata al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo con il mappale 522, subalterno 6, bene comune non censibile.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la _____ chiede che sia disposta la vendita di tutti i beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi della documentazione depositata

È depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Giulia



PDF Eraser Free

Barbagallo di Palermo e Termini Imerese, datata 31.03.2023. Si allega, perché mancante in atti, copia dell'atto di provenienza (reperito presso l'Archivio notarile).

Formazione dei lotti

Lo scrivente, tenuto conto che:

- alcuni impianti sono promiscui tra le tre unità immobiliari;
- una porzione del fabbricato è ancora allo stato grezzo;
- il fabbricato sorge in area industriale-artigianale e commerciale;
- potrebbe essere quindi valutata dall'acquirente l'opportunità di demolire il fabbricato per costruirne uno nuovo con diversa destinazione d'uso;

ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto e qualità

Intera piena proprietà di un fabbricato a due piani composto da due appartamenti e un laboratorio (in parte allo stato grezzo) con area scoperta di pertinenza.

Ubicazione

Comune di Saccolongo, zona industriale, via Marinelle n. 43. Di fatto l'accesso avviene da via Mattei, come sarà meglio specificato.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

on sede in Napoli, proprietaria per l'intero;

è intestata sugli immobili così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo:

- 1) mappale 522, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 124, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 122, rendita 258,23 euro, via Marinelle n. 15, piano T;



PDF Eraser Free

2) mappale 522, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, rendita 206,58 euro, via Marinelle n. 15, piano T;

3) mappale 522, subalterno 5, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 130, superficie catastale totale mq. 152, rendita 261,84 euro, via Marinelle n. 43/A, piano T.

Sono in comune (i documenti catastali non riportano espressamente a quali unità immobiliari, ma si presume a tutte le unità immobiliari) il cortile e l'ingresso a piano terra così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo:

mappale 522, subalterno 6, b.c.n.c., via Marinelle n. 43/A, piano T.



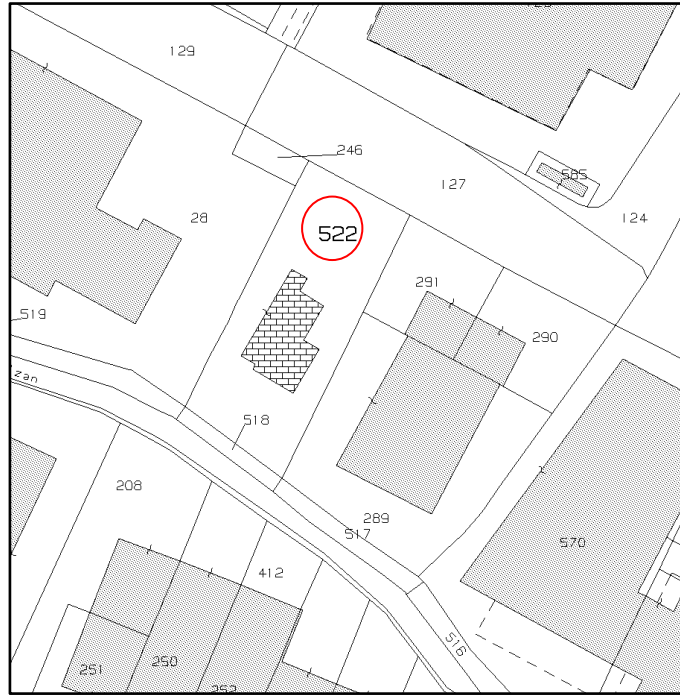


Figura 1 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

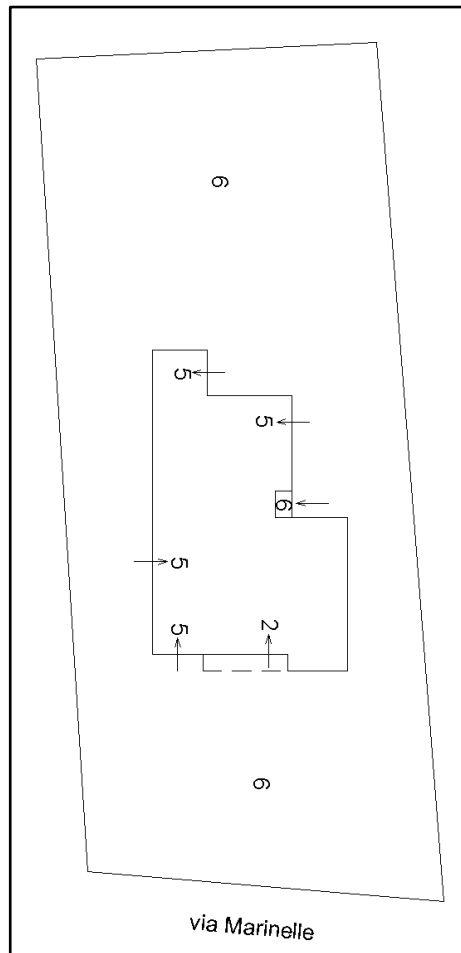


Figura 2 - Estratto dell'elaborato planimetrico, piano terra (dimostrazione grafica subaltemi)



PDF Eraser Free

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo:

mappale 522, ente urbano, are 17.45.

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 522/sub2, 522/sub3, 522/sub5 e 522/sub6 derivano rispettivamente dai mappali 217/sub2, 217/sub3, 217/sub5 e 217/sub6 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 05.03.2010. I mappali 217/sub5 (categoria C/3) e 217/sub6 (b.c.n.c) derivano dai mappali 217/sub1 (cortile, b.c.n.c.) e 217/sub4 (categoria C/3) a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 22.12.2006. I mappali 217/sub1, 217/sub2, 217/sub3 e 217/sub4 derivano dal mappale 217 (categoria A/3) a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e nuova costruzione in aderenza del 17.02.1988.

Al **Catasto Terreni** il mappale 522, ente urbano di are 17.45, deriva dal mappale 30, ente urbano di are 17.45, a seguito di denuncia tipo mappale del 10.11.2006. Il predetto mappale 30 deriva dalla fusione dei mappali:

- 30, seminativo arborato di are 09.20;
- 226, fabbricato rurale di are 00.60;
- 308, ente urbano di are 07.65;

a seguito di denuncia tipo mappale del 26.01.1988 in atti dal 19.10.2006.

I mappali 308 e 30, seminativo arborato di are 09.20, derivano dal mappale 30, seminativo arborato di are 16.85, a seguito di denuncia tipo mappale del 21.08.1981 in atti dal 19.10.2006 con cui il mappale 30 di are 16.85 è stato frazionato nei mappali:

- 308, ente urbano di are 07.65;
- 30, seminativo arborato di are 09.20.



PDF Eraser Free

Il mappale 30, seminativo arborato di are 16.85, deriva dal mappale 30, seminativo arborato di are 24.85, a seguito di frazionamento in atti dal 29.11.1985, con cui il mappale 30, seminativo arborato di are 24.85, è stato frazionato nei mappali:

- 30 (ex 30/a), seminativo arborato di are 16.85;
- 227 (ex 30/b), seminativo arborato di are 06.00;
- 228 (ex 30/c), seminativo arborato di are 02.00.

Il mappale 226, fabbricato rurale di are 00.60, deriva dal mappale 29, fabbricato rurale di are 03.00, a seguito di frazionamento in atti dal 29.11.1985, con cui il mappale 29, fabbricato rurale di are 03.00, è stato frazionato nei mappali:

- 29 (ex 29/a), fabbricato rurale di are 02.40;
- 226 (ex 29/b), fabbricato rurale di are 00.60.

NOTA. La _____, con sede in Napoli, proprietaria per l'intero, è intestata anche sul piccolo appezzamento di terreno non colpito da pignoramento, ma confinante con quello pignorato, così censito al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo:

- mappale 246, seminativo arborato classe 2, are 01.15, reddito dominicale 1,00 euro, reddito agrario 0,65 euro.

L'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno è stata acquistata dal comune di Saccolongo a seguito di atto di compravendita in data 19.09.2008 n. 19.931 rep. notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro (trascritto a Padova il 03.10.2008 ai nn. 42953/25256).

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato confina: a nord-est con via Mattei; a sud-est con i mappali 289 e 291; a sud-ovest con via Marinelle (mappale 518, intestato al comune di Saccolongo); a nord-ovest con i mappali 246 (in ditta al-



PDF Eraser Free

la) e 28 (in ditta alla , con sede legale in Milano).

Provenienza ventennale

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata, a seguito di atto di compravendita in data 20.02.2008 n. 19.360 rep. notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro, trascritto a Padova il 27.02.2008 ai nn. 8520/4548, con cui

coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, alla con sede in Napoli, l'intera piena proprietà del fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale e commerciale, sito in comune di Saccolongo, via Marinelle n. 43/A, eretto sull'area censita al Catasto Terreni del comune di Saccolongo al foglio 16, mappale 522, ente urbano di are 17.45, composto da:

- appartamento al piano terra individuato al Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo con foglio 16, mappale 217, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, via Marinelle n. 15, piano T, rendita euro 258,23;
- appartamento ai piani terra e primo individuato al Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo con foglio 16, mappale 217, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, via Marinelle n. 15, piano T, rendita euro 206,58;
- laboratorio artigianale a piano terra individuato al Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo con foglio 16, mappale 217, subalterno 5, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 130, superficie catastale mq. 152, via Marinelle n. 43/A, piano T, rendita euro 261,84;



PDF Eraser Free

- cortile e ingresso al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo con foglio 16, mappale 217, subalterno 6, bene comune non censibile, piano T, via Marinelle 43/A.

B) I beni erano così pervenuti a

B1) A _____ per la quota di 1/18 della piena proprietà a seguito di successione legittima in morte del padre

_____ successione registrata a Padova il 24.04.1982 al n. 1.397, vol. 17, e ivi trascritta il 28.04.1982 ai nn. 7982/6725, con cui _____ (coniuge),

_____ hanno ereditato la quota di 1/2 dei beni così identificati:

- comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 29, fabbricato rurale di are 03.00;
- comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 30 di are 75.15 con sovrastante fabbricato ad uso civile abitazione ad un piano.

Risulta che:

- _____ ha ereditato la quota indivisa di 1/6 ($= 1/2 \times 1/3$) della proprietà ed è così diventata proprietaria della quota di 12/18 ($= 1/2 + 1/6$), essendo già comproprietaria della quota di 1/2;

- i sei figli _____ hanno ereditato la quota indivisa di 1/18 ($= 1/2 \times 2/3 \times 1/6$) ciascuno della proprietà.



PDF Eraser Free

B2) A _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 17/18 della piena proprietà a seguito di atto di cessione di quote e divisione per scrittura privata in autentica di firma in data 09.09.1982 n. 17.048 rep. notaio Pierino Rocchi di Padova, trascritto a Padova il 04.10.1982 ai nn. 17672/14471, con cui dapprima:

- _____ hanno acquistato da _____ a quota di 11/18 della proprietà dell'appezzamento di terreno censito al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo con i mappali 29 e 30 compresi i sovrastanti fabbricati;
- _____ e la moglie sua _____ a quota di 1/18 e da _____ la quota complessiva di 4/18, della proprietà del predetto appezzamento di terreno censito al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo con i mappali 29 e 30.

Indi _____ da una parte e _____ dall'altra hanno sciolto la comunione dei beni in comproprietà e hanno proceduto alle seguenti assegnazioni, previ frazionamenti dei citati mappali 29 e 30:

- a _____ i mappali:
 - 30 (ex 30/a) di are 16.85, con sovrastante fabbricato urbano;
 - 226 (ex 29/b), fabbricato rurale di are 00.60;
- a _____ mappali:
 - 29 (ex 29/a), fabbricato rurale di are 02.40;
 - 227 (ex 30/b) di are 06.00;
 - 228 (ex 30/c) di are 02.00.



PDF Eraser Free

NOTA. A parere dello scrivente . . . , a seguito della successione legittima in morte del padre . . . , è diventato proprietario della quota di 1/18 (bene personale) dei beni pignorati, mentre . . . a seguito dell'atto in data 09.09.1982 n. 17.048 rep. notaio Pierino Rocchi, sono diventati comproprietari, in comunione dei beni, della quota di 17/18 degli stessi beni. Nell'atto in data 20.02.2008 n. 19.360 rep. notaio Federico Basile è riportato che . . . era proprietario della quota di 2/24, quale bene personale, e i coniugi . . . erano comproprietari della quota indivisa in comunione legale di 11/24 ciascuno (complessivamente 22/24). In ogni caso all'atto della vendita . . . risultavano pieni proprietari, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, dei beni oggetto della presente.

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 riportati nell'atto di pignoramento corrispondono inoltre con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono altresì con lo stato di fatto e si identificano in un fabbricato composto da un appartamento a piano terra, un appartamento a primo piano e un laboratorio artigianale in parte allo stato grezzo con cortile comune.

Descrizione dei beni

Si trovano nel comune di Saccolongo, via Marinelle n. 43 (tratto non asfaltato che costeggia lo scolo Bolzan), ma sono più facilmente accessibili da via Mattei (il numero civico non è riportato, ma sono adiacenti al civico 26). Ricadono in una zona industriale-artigianale e commerciale, distanti circa 3 km dal centro del paese.



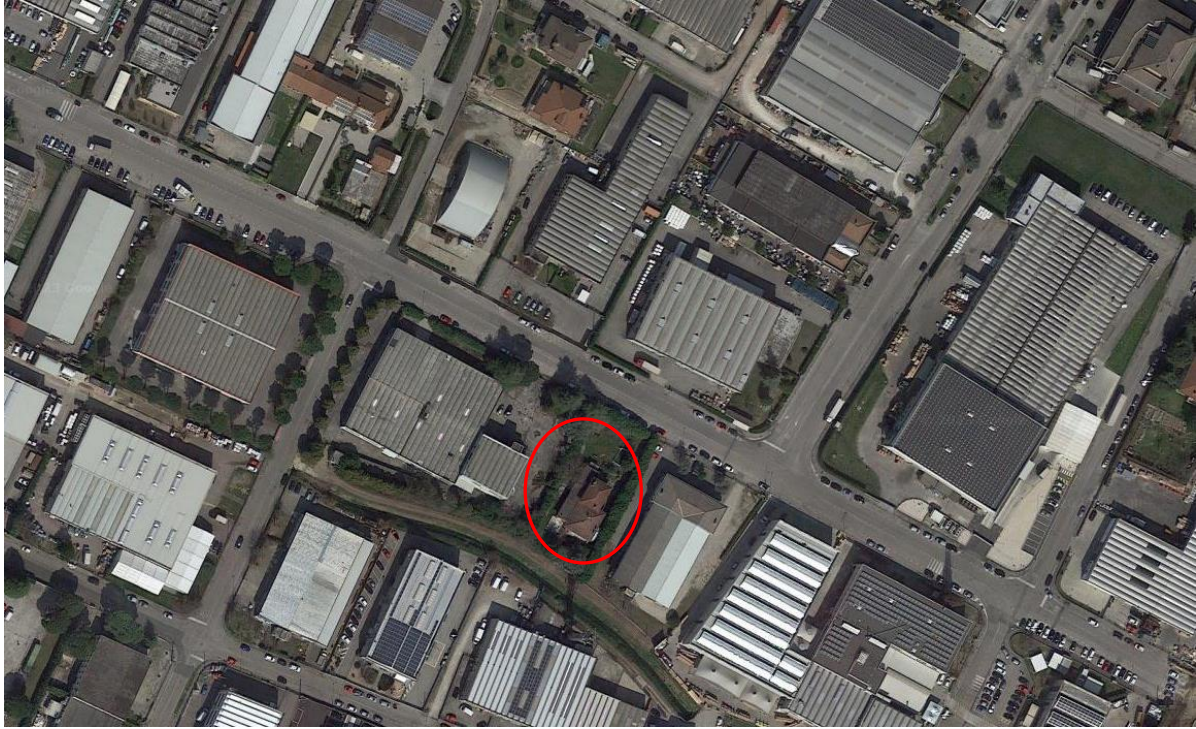


Figura 3 – Vista aerea tratta da Google Maps

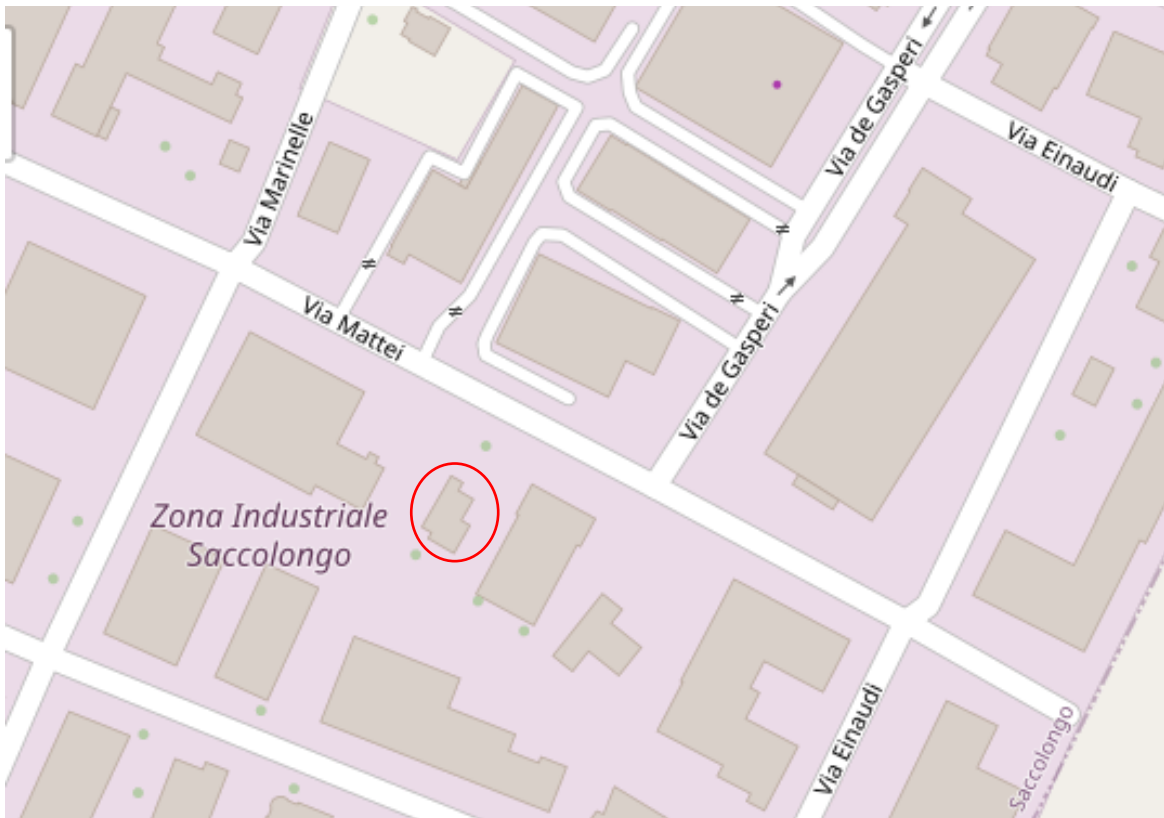


Figura 4 – Pianta stradale

Si tratta di un fabbricato che si compone di un appartamento al piano terra, un ap-



PDF Eraser Free

partamento al primo piano e un laboratorio artigianale al piano terra in parte allo stato grezzo, oltre al cortile comune. È stato eretto, originariamente solo l'appartamento a piano terra (v. capitolo *Regolarità edilizia*), nella seconda metà degli anni settanta del novecento; successivamente è stato ampliato dapprima con la costruzione sul lato nord di un corpo a due piani a destinazione laboratorio a piano terra e appartamento al primo piano e poi con la costruzione sul lato ovest di un altro corpo al solo piano terra ad uso laboratorio, che non è stato però completato ed è attualmente allo stato grezzo.

La porzione di fabbricato completata (escludendo perciò la parte ancora al grezzo) ha struttura portante verticale prevalentemente in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura di tegole, grondaie e pluviali in lamiera, scala interna in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate.



Figura 5 – Angolo nord-est del fabbricato

La porzione al grezzo ha struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in



laterizio non intonacate e non tinteggiate, solaio in laterocemento.



Figura 6 – Facciata ovest del fabbricato



Figura 7 – Interno della porzione di laboratorio ancora al grezzo

L'appartamento a piano terra (altezza 2,97 m) si compone di: soggiorno (mq. 23 circa), che sulla base dei progetti presentati dovrebbe essere in parte destinato an-



PDF Eraser Free

che a angolo cottura; una camera da letto (mq. 17 circa); cucina (mq. 17 circa), che sulla base dei progetti presentati dovrebbe avere destinazione camera; un bagno (mq. 7 circa); un'altra camera da letto (mq. 18 circa), che sulla base dei progetti presentati dovrebbe avere destinazione ripostiglio; una lavanderia (mq. 4 circa); un corridoio (mq. 15 circa), oltre a un portico. Si segnala che le destinazioni d'uso di alcuni locali, così come riportate nella planimetria catastale, non sono conformi a quelle riportate nelle ultime pratiche edilizie presentate.

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio, eccetto un breve tratto di parete in vetrocemento nel corridoio;

pavimenti: mattonelle di ceramica in tutti i locali;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica; sono presenti dei ribassamenti del soffitto per alloggiare dei faretti;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: finestre e porte finestre con telaio in PVC e vetrocamera; persiane avvolgibili in PVC;

impianto elettrico: conduttori esterni o in tubazioni poste sottotraccia; componentistica di tipo corrente (incompleta);

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi di tipo sospeso perlopiù di marca Dolomite (lavabo, vaso, bidet, doccia);

impianto termico: assente; in corridoio è presente solo uno scarico dei fumi a soffitto forse di una stufa a biomassa (non presente).



PDF Eraser Free

Le finiture dell'unità immobiliare non sono quelle dell'epoca di costruzione, ma sono state rinnovate, seppur con materiali economici. L'impianto elettrico è stato oggetto di intervento, ma i lavori non sono stati conclusi. Come già riferito manca l'impianto di riscaldamento e più precisamente la caldaia, i radiatori (non vi è evidenza dell'esistenza di un impianto di riscaldamento a pavimento) e probabilmente le tubazioni. Il bagno sembra essere stato rinnovato abbastanza recentemente (forse dieci anni fa). Si anticipa (v. capitolo Regolarità edilizia) che qualora se si volessero mantenere due camere, come prevede l'ultimo progetto approvato, sarebbe necessario portare gli impianti della cucina nel soggiorno, con le conseguenti opere edili e impiantistiche, tra le quali demolizioni di pavimenti e massetti e successivi ripristini, posa in opera di rivestimenti alle pareti, modifiche agli impianti di scarico e di adduzione acqua.

Complessivamente i locali, a parte quanto riferito relativamente ad alcuni impianti, sono in uno stato abbastanza buono.

L'appartamento al primo piano (altezza 2,68 m) si compone di: soggiorno con angolo cottura (mq. 20 circa), una camera da letto (mq. 11 circa), cucina utilizzata come camera da letto (mq. 8 circa), un bagno (mq. 6 circa), un disimpegno (mq. 5 circa), oltre a due poggiali.

Presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: mattonelle di ceramica in tutti i locali e come rivestimento della scala; mattonelle di klinker nei poggiali;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura, che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;



PDF Eraser Free

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: porte finestre del soggiorno con telaio in alluminio e vetro singolo; finestre con telaio in legno e vetrocamera; alcune finestre non sono presenti; vi sono anche alcune controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo; persiane avvolgibili in PVC;

impianto elettrico: in tubazioni poste sottotraccia; componentistica incompleta; l'appartamento è alimentato da un cavo esterno (fuori norma) che parte da un quadro elettrico posto al piano terra;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi di tipo corrente (lavabo, vaso, bidet, doccia);

impianto termico: sono presenti i corpi scaldanti in ghisa; manca la caldaia.

Le finiture dell'unità immobiliare non sono tutte quelle dell'epoca di costruzione, ma sono state in parte rinnovate, seppur con materiali economici. L'impianto elettrico non è a norma. Come già riferito manca la caldaia, mentre sono presenti i radiatori. Manca anche il primo tratto di parapetto della scala, necessario per motivi di sicurezza. Il bagno sembra essere stato rinnovato abbastanza recentemente (forse dieci anni fa). Complessivamente i locali, a parte quanto riferito relativamente ad alcuni impianti, sono in uno stato più che discreto.

Il **laboratorio** si compone per la parte completata di: locale destinato alle lavorazioni (mq. 26 circa) in parte con soppalco in legno (altezza nella parte non soppalcata 2,95 m), ripostiglio (mq. 16 circa, altezza 2,95 m), bagno (mq. 5 circa, altezza 2,88 m), ingresso (mq. 6 circa, altezza 2,95 m), sottoscala.

Presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;



PDF Eraser Free

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali, escluse il ripostiglio che ha pavimento in laminato;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno, non tutte presenti;

serramenti esterni: finestre e porte finestre con telaio in alluminio e vetro singolo; persiane avvolgibili in PVC;

impianto elettrico: conduttori in parte in tubazioni poste sottotraccia e in parte in canaline esterne; componentistica di tipo corrente;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari di tipo corrente (lavabo, vaso, doccia, bidet); è presente un lavello nel sottoscala;

impianto termico: assente, vi sono alcune tubazioni esterne alla muratura, ma mancano la caldaia e i radiatori; è presente un boiler.

I locali mantengono le strutture portanti dell'epoca di costruzione, mentre alcune finiture e alcuni impianti sono stati oggetto di sostituzione. Complessivamente lo stato è discreto.

La porzione di laboratorio al grezzo si compone di un unico locale di 79 mq. circa e altezza 3 metri, nel quale sono state erette alcune pareti divisorie. Come già riferito le pareti e i solai sono privi di intonaco, mancano tutte le finiture e tutti gli impianti (a parte forse alcuni condotti inseriti all'interno delle strutture e da queste celati). I locali sono in stato di abbandono e sembra siano stati utilizzati principalmente come deposito.



PDF Eraser Free

L'area scoperta, a parte un percorso pedonale e carraio pavimentato in calcestruzzo, è sistemata a verde, con alcuni alberi e arbusti. All'atto del sopralluogo era in uno stato di totale abbandono. La recinzione è con rete metallica (divelta in più punti) su muretta in cemento armato; sono presenti due accessi carrai, muniti di cancello in ferro, uno su via Mattei e l'altro su via Marinelle.

Caratteristiche energetiche del fabbricato

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che nella porzione completata:

- le pareti perimetrali sono in laterizio, prive di pannelli isolanti;
- alcune finestre sono con vetrocamera, mentre altre hanno vetro singolo;
- le persiane sono avvolgibili in PVC;
- manca la caldaia e sembra mancare anche per alcune porzioni l'impianto di riscaldamento;

Non è stata riscontrata la presenza di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione

I beni sono liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità gravanti sui beni pignorati.

Esistenza di 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.



PDF Eraser Free

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 11039 R.G. e n. 7790 R.P. del 29.03.2023.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 5428 R.G. e n. 832 R.P. del 09.02.2017.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: con sede in Napoli.

TITOLO: atto in data 06.02.2017 n. 4.602/7.117 rep. Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 110.467,50; somma totale euro 220.935,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani;

2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani;

3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130.

Unità negoziale n. 2:



PDF Eraser Free

- 1) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T (terreno), consistenza are 40.20;
- 2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;
- 3) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani.

Relativamente alla presente iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 2278 R.G. e n. 303 R.P. del 24.01.2023.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: con sede in Napoli.

TITOLO: atto giudiziario in data 13.12.2022 n. 3.762/2022 rep. Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 174.000.

BENI:

- 1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Contea, piano T-1;
- 2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 747, natura EU (ente urbano), consistenza are 12.78;
- 3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;
- 4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;
- 5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;



PDF Eraser Free

6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;

7) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto unico della procedura esecutiva n. 16/2021.

b) Nota di iscrizione n. 10382 R.G. e n. 1874 R.P. del 04.04.2016.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: con sede in Napoli.

TITOLO: atto in data 31.03.2016 n. 3.689/7.116 di rep. di Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 180.310,05; somma totale euro 360.620,10.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani;

2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani;

3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130.

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 246, natura T, consistenza are 01.15;



PDF Eraser Free

- 2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;
- 3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;
- 4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;
- 5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;
- 6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;
- 7) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 11, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani.

Relativamente alla presente iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 2277 R.G. e n. 302 R.P. del 24.01.2023.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: , con sede in Napoli.

TITOLO: atto in data 13.12.2022 n. 3.762/2022 di rep. Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 174.000.

BENI:

- 1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Contea, piano T-1;
- 2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 747, natura EU (ente urbano), consistenza are 12.78;



PDF Eraser Free

3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;

4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;

5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;

6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;

7) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto unico della procedura esecutiva n. 16/2021.

c) Nota di iscrizione n. 8521 R.G. e n. 1917 R.P. del 27.02.2008.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Antonveneta S.p.a., con sede in Padova, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: con sede in Napoli, in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto in data 20.02.2008 n. 19.361 rep. notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 330.000; somma totale euro 660.000, durata 12 anni.

BENI:

1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Marinelle n. 43/A, piano T;



PDF Eraser Free

2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani, via Marinelle n. 43/A, piano T;

3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130, via Marinelle n. 43/A, piano T;

4) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 6, natura CO (corte o resede), via Marinelle n. 43/A;

5) comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 522, natura EU (ente urbano), consistenza are 17.45.

Regime patrimoniale tra i coniugi

I beni sono di proprietà di una società a responsabilità limitata.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

I beni pignorati sono intestati per l'intero alla _____, con sede in Napoli.

Destinazione urbanistica dell'area

Va premesso che con delibera di Consiglio comunale n. 19 del 27.06.2023 è stata adottata la variante generale n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.) e pertanto vengono applicate le misure di salvaguardia secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902, *Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori* e successive modificazioni.

L'area censita con i mappali 522 e 246 (non pignorato) del foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo ai sensi del P.I. vigente e del P.I. adottato ricadono in zona D1 *Industriale-artigianale e commerciale di completamento*; è ammessa la modalità di attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato, di cui all'art. 49 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.



PDF Eraser Free

Il mappale 522 è parzialmente soggetto a *Zona di tutela relativa all'idrografia principale*, di cui all'art. 58, comma 2, delle N.T.O. del P.I. vigente.

L'area è classificata *Area idonea* ai sensi dell'art. 70 delle N.T.O. del P.I. vigente.

L'edificazione in zona D1 è disciplinata in via principale dall'art. 29 delle N.T.O. del P.I. vigente e del P.I. adottato, che fornisce tra le altre le seguenti disposizioni.

- Rapporto copertura: 50%; ai fini del computo non sono conteggiate le tettoie aperte sui tre lati con altezza massima 2,20 m e sporgenza 5,00 m.
- Altezza massima: 10,50 m, esclusi i volumi tecnici o impianti speciali; si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione delle cabine elettriche e degli impianti tecnologici, che dovranno comunque rispettare quanto prescritto dal Codice civile.
- Distanza dai confini:
 - non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, dei silos, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di 5,00 m;
 - le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite sul confine;
 - quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza.
- La distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:
 - 5,00 m per strade a fondo cieco;



PDF Eraser Free

- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

- E' ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, di altezza massima 3,00 m e lunghezza massima 5,00 m con copertura permeabile, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché, in ogni caso, la distanza tra il bordo esterno e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini (nel rispetto del Codice civile).
- Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli con superficie appositamente destinata, non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto interessato.
- Per gli edifici esistenti con destinazione residenziale ricadenti in zona "D1" alla data di adozione della variante n.1 al P.I., è sempre consentito un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% con un massimo di 150 mc.

Regolarità edilizia

Da ricerche effettuate presso il comune di Saccolongo risulta quanto segue.

In origine il fabbricato è stato eretto in forza della licenza edilizia n. 177 del 09.05.1974 rilasciata a _____ per la costruzione di un fabbricato a uso civile abitazione sviluppantesi al solo piano terra. Il relativo permesso di abitabilità (n. 177/74) è del 15.09.1982.



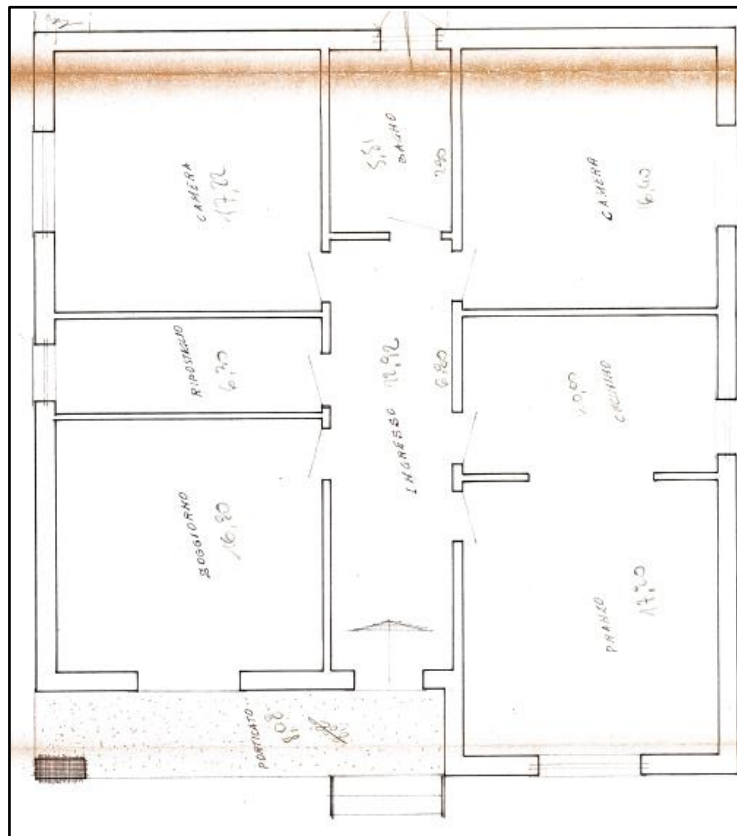


Figura 8 – Pianta (piano terra) del fabbricato licenziato nel 1974

In data 15.01.1987 il comune ha rilasciato a _____ la concessione gratuita per opere edilizie n. 688 (prot. n. 5763) per la posa in opera di una cancellata, esecuzione di una rampa e un passo carraio sul marciapiede di via Mattei. (Per una maggior comprensione si informa che al momento della sua costruzione il fabbricato era accessibile solo da sud, ovvero da via Marinelle)

In data 04.03.1992 il comune, a seguito della domanda presentata il 28.04.1986 da _____ ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 31 della legge n. 47/85, rubricata al n. 375 di registro. Si tratta di condono edilizio per la realizzazione di un laboratorio artigianale a piano terra in aderenza all’edificio licenziato nel 1974 e di un altro appartamento al secondo piano sovrastante il citato laboratorio, nonché della recinzione. Nelle figure seguenti sono riquadrati: in colore rosso il fabbricato licenziato nel 1974; in colore blu il laboratorio oggetto di condono;



in colore arancione l'appartamento a secondo piano e relativo ingresso e vano scala a piano terra oggetto di condono.

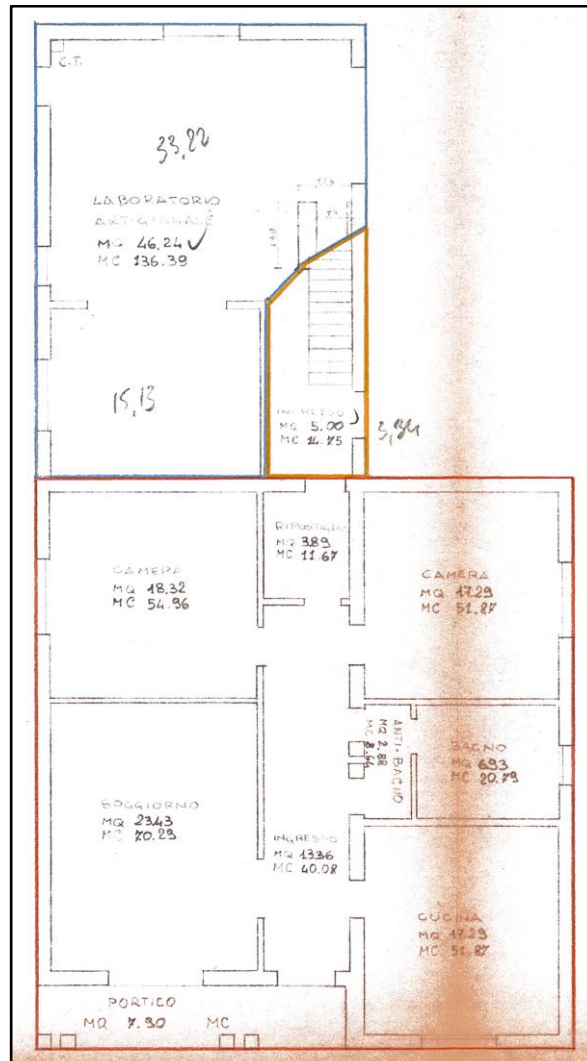


Figura 9– Estratto della tavola allegata alla domanda di condono edilizio rappresentante il piano terra



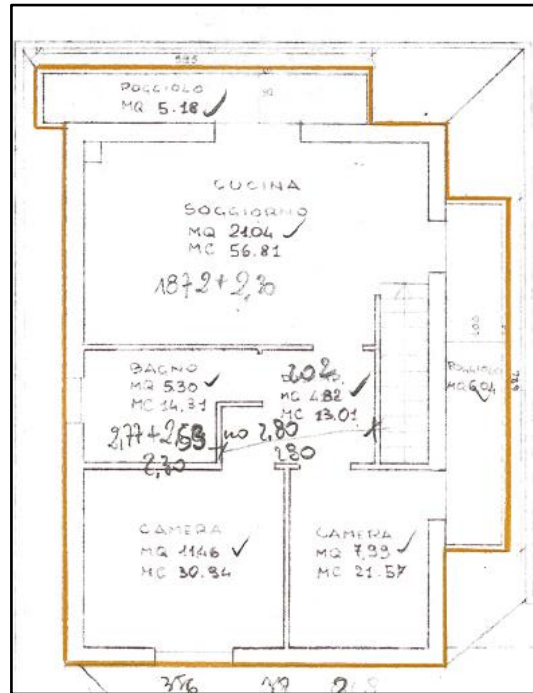


Figura 10– Estratto della tavola allegata alla domanda di condono edilizio rappresentante il primo piano

In data 11.12.2001 il comune, a seguito di domanda del 18.11.1999, ha rilasciato a la concessione edilizia onerosa n. 1635 per l'ampliamento a sanatoria e la ristrutturazione del laboratorio artigianale. La sanatoria riguarda l'ampliamento a piano terra del laboratorio artigianale come rappresentato dalla figura seguente.



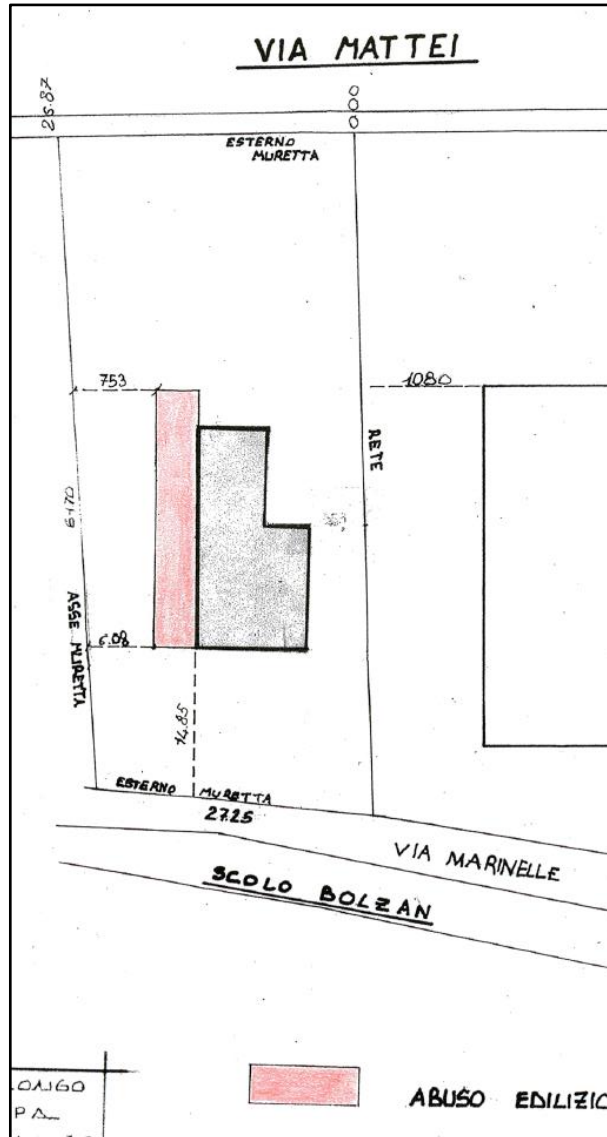


Figura 11 - Estratto di una tavola allegata alla domanda di sanatoria edilizia n. 1635 del 2001



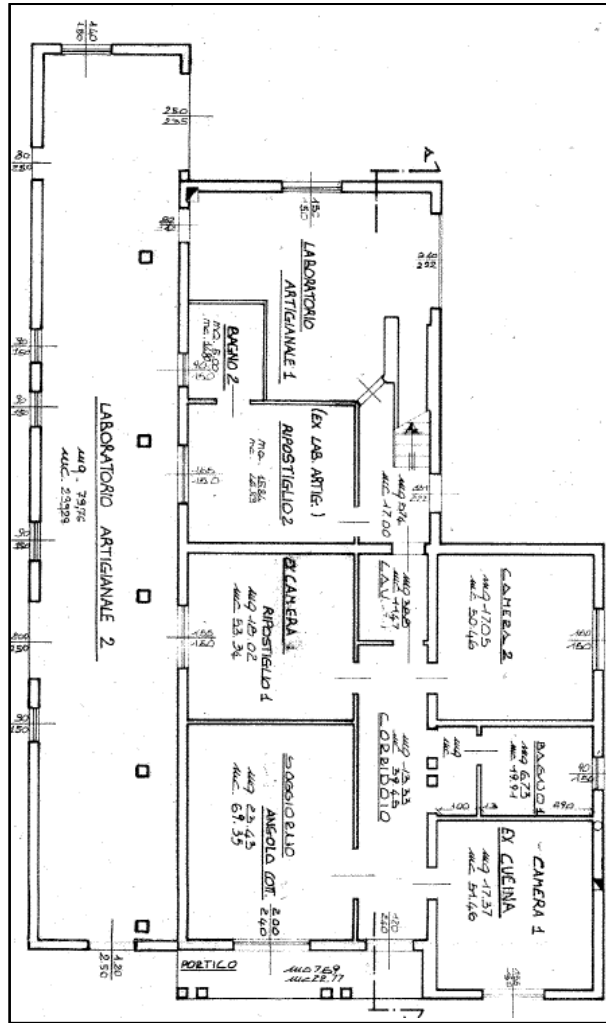


Figura 12 – Concessione edilizia n. 1635 del 2001, pianta di progetto del piano terra

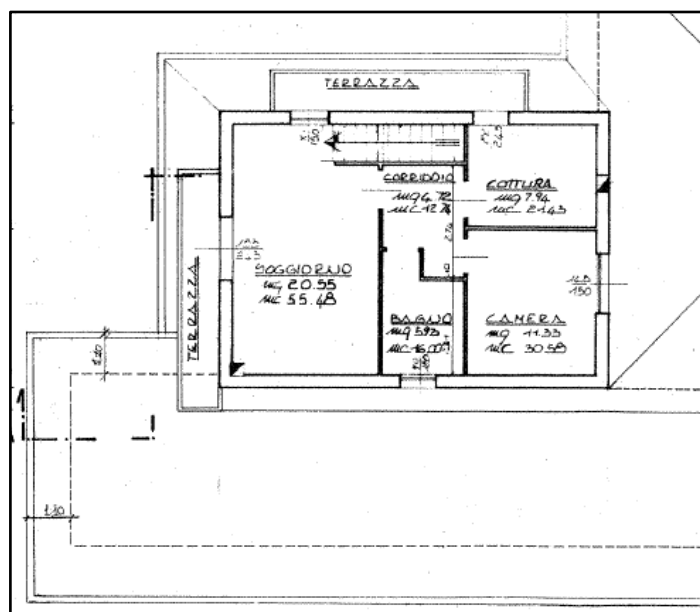


Figura 13– Concessione edilizia n. 1635 del 2001, pianta di progetto del primo piano



PDF Eraser Free

In data 13.07.2009 il comune ha rilasciato alla T6 S.r.l. il permesso di costruire n. 405, quale variante al permesso di costruire n. 306 del 17.09.2007. Il progetto prevedeva la fusione dei fabbricati eretti sui mappali 28 e 522 mediante la costruzione a cavallo del confine tra i due mappali di un corpo in ampliamento, come meglio esplicitato dalla figura seguente. L'intervento non è stato realizzato e il permesso di costruire è decaduto. Un intervento simile sarebbe ancora realizzabile, ma solo dal proprietario del mappale 28 oppure dei mappali 289 e 291 (mappali confinanti a est e a ovest con il mappale 522), previa acquisizione del bene pignorato.

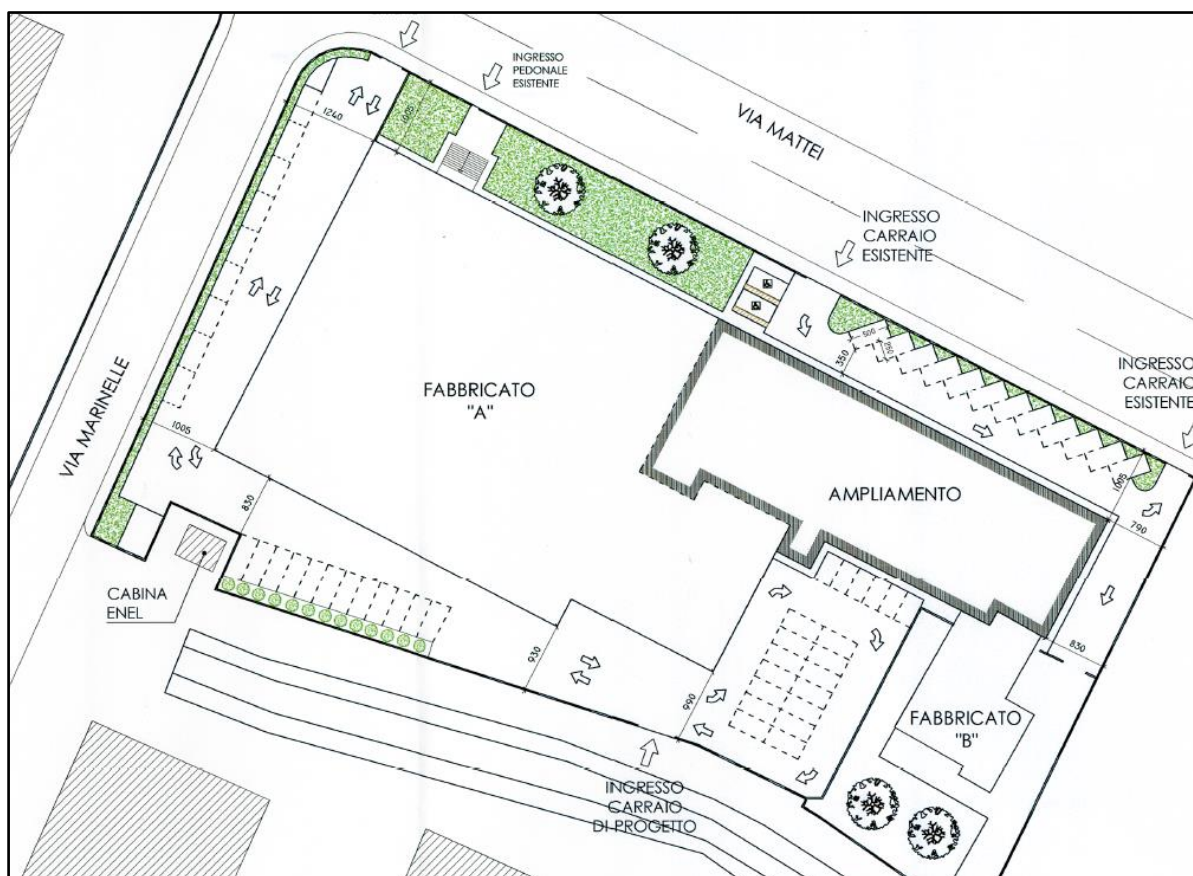


Figura 14– Esempio di ampliamento e fusione, il fabbricato pignorato è indicato con la lettera "B"

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo i beni pignorati non sono del tutto corrispondenti agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 1635/2001, è stato infatti rilevato che:



PDF Eraser Free

1) nell'appartamento a piano terra la camera da letto più a sud è utilizzata come cucina, nel soggiorno manca l'angolo cottura, il ripostiglio è utilizzato come camera da letto;

2) nell'appartamento al primo piano il locale adibito a cucina è utilizzato come camera e la cucina è ubicata nel soggiorno (angolo cottura);

3) nel laboratorio è stato costruito un soppalco in legno.

L'abuso di cui al punto 1 è sanabile relativamente a cucina e soggiorno, ma non relativamente al ripostiglio, tenuto conto che a seguito dell'ampliamento del laboratorio il locale è attualmente privo di illuminazione e aerazione dall'esterno. Si evidenzia che l'appartamento a piano terra, a seguito del mutamento di destinazione d'uso della camera da letto a ripostiglio, risulterà con una sola camera.

L'abuso di cui al punto 2 è sanabile ovvero la cucina potrà essere mantenuta nel soggiorno, ma il locale che nel progetto è adibito a cucina dovrà diventare un ripostiglio, perché la sua estensione è inferiore a 9 mq.

L'abuso di cui al punto 3 non è sanabile e il soppalco dovrà essere rimosso con una spesa stimabile in 500 euro.

Per la sanatoria si stima un costo complessivo (spese tecniche comprese) di 2.500 euro, di cui 516 euro di sanzione.

Si segnala, come in parte già riferito, che:

a) se si volessero conservare le destinazioni d'uso riportate nella C.E. 1635/2001 sarebbe necessario installare nuovi impianti a servizio delle due cucine, nonché rimuovere quelli esistenti nell'attuale cucina al piano terra e nel soggiorno al primo piano;

b) la porzione di fabbricato completata (composta da due appartamenti e una porzione di laboratorio), a seguito del rilascio della C.E. 1635/2001, è priva del certifi-



PDF Eraser Free

cato di agibilità; sarà quindi onere dell'acquirente presentare Segnalazione certificata di agibilità (SCA), allegando tutta la documentazione necessaria, tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti, che tuttavia per quanto sopra riferito sono in gran parte da sostituire o da installare;

c) la porzione di laboratorio in ampliamento è ancora allo stato grezzo e più precisamente è stata realizzata solo la struttura portante (mancano intonaci, finiture e impianti);

d) la porzione di laboratorio in ampliamento è stata realizzata con strutture in cemento armato, ma presso il comune lo scrivente non ha reperito la denuncia delle opere ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001; tenuto conto delle modifiche alle Norme tecniche delle costruzioni introdotte dal 2001 a oggi e che il comune di Saccolongo ricade in zona sismica (come peraltro tutto il territorio nazionale) è presumibile che siano necessari degli interventi di adeguamento strutturale (sismico); se non fosse possibile eseguire tali interventi di adeguamento oppure se gli stessi fossero eccessivamente onerosi sarà necessario nella prima ipotesi, o opportuno nella seconda, demolire la porzione di laboratorio costruita in ampliamento; sarà cura e onere dell'acquirente dare incarico a un ingegnere strutturista per le valutazioni del caso.

Le spese tecniche per il conseguimento dell'agibilità, esclusi quindi tra gli altri i costi per la realizzazione degli impianti mancanti e l'adeguamento di quelli esistenti, viene stimata in 2.500 euro.

Regolarità del censimento catastale

I beni pignorati sono accatastati. Sono state però riscontrate le seguenti irregolarità:

1) l'ingresso a piano terra nell'elaborato planimetrico è classificato come bene comune non censibile e identificato con subalterno 6, mentre nella planimetria



dell'appartamento censito con il subalterno 3 risulta essere ad uso esclusivo dello stesso (v. figure seguenti);

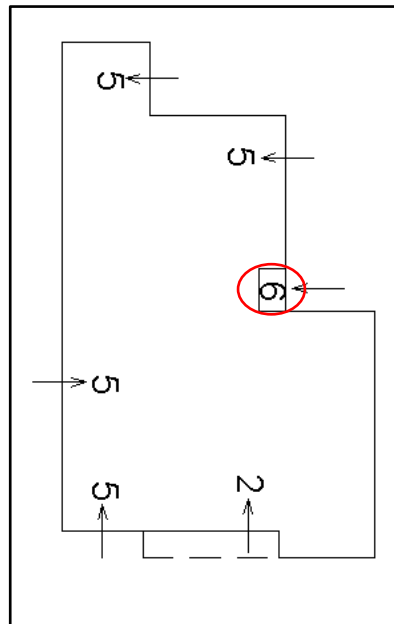


Figura 15 – Estratto dell'elaborato planimetrico, piano terra

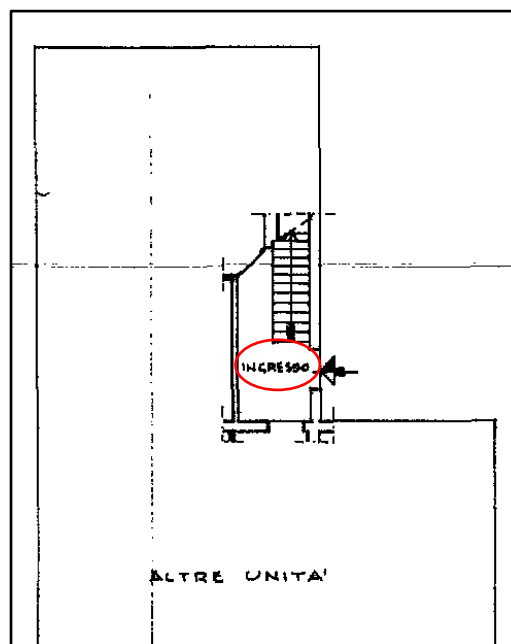


Figura 16 – Estratto planimetria catastale del subalterno 3, piano terra

2) la destinazione di un locale a camera da letto, riportata nella planimetria catastale dell'appartamento a piano terra non è corretta, perché non tiene conto delle mo-



difiche che si sono rese necessarie a seguito dell'ampliamento del laboratorio sul lato est (v. figure seguenti);

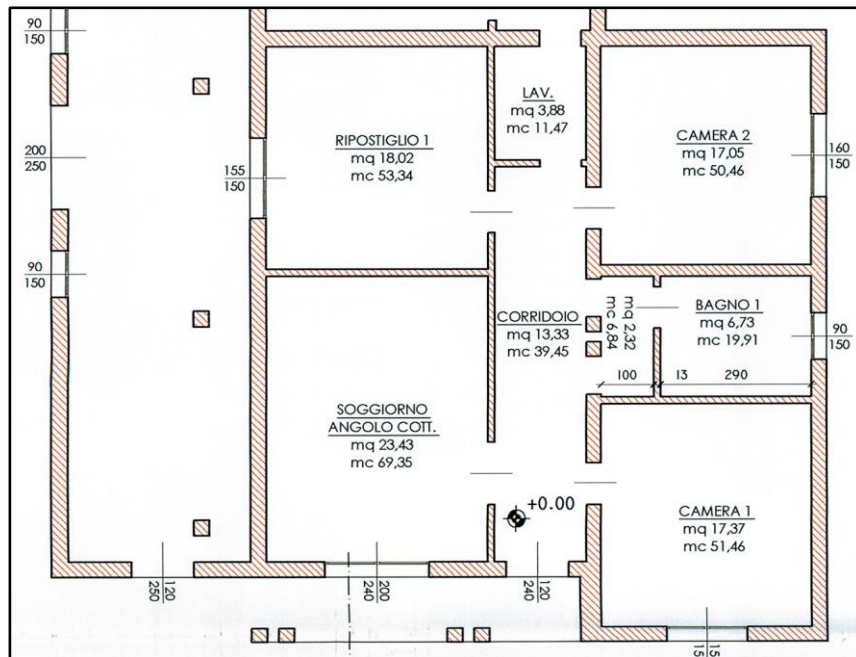


Figura 17 – Destinazioni d'uso di progetto dei locali dell'appartamento a piano terra

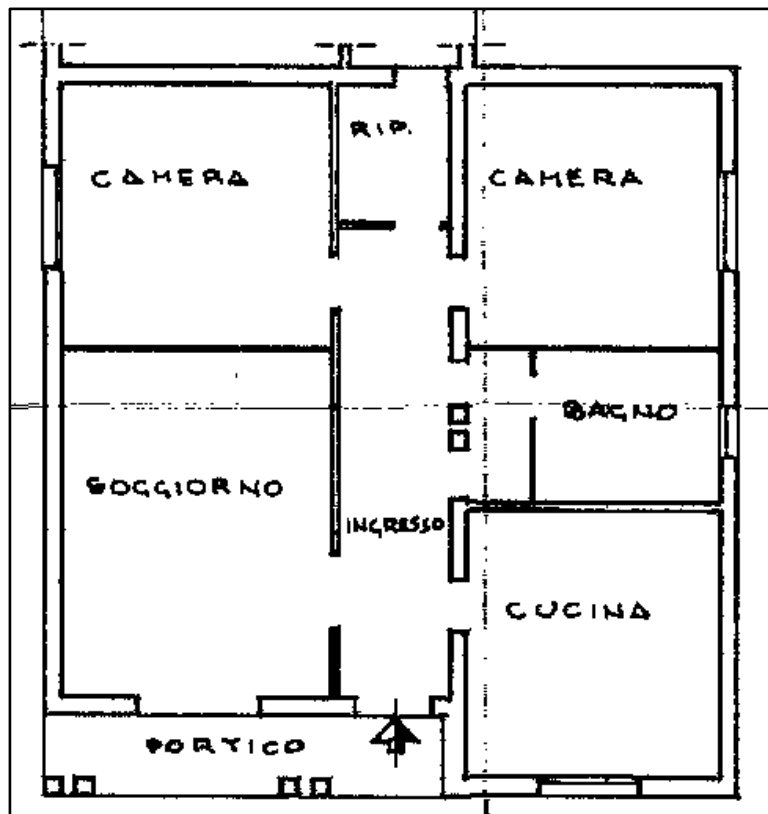


Figura 18 – Destinazioni d'uso riportate nella planimetria catastale



PDF Eraser Free

Sarà onere dell'acquirente presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati allegando nuove planimetrie catastali degli appartamenti. Si stima la spese per tale incombente in 1.500 euro.

Spese condominiali

Non si tratta di condominio.

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 per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- | | | |
|--------------------------------|--------------------|-----------|
| - appartamento al piano terra: | 122,4 mq. x 1,00 = | 122,4 mq. |
| - portico al piano terra: | 7,7 mq. x 0,30 = | 2,3 mq. |
| - appartamento al primo piano: | 66,0 mq. x 1,00 = | 66,0 mq. |



PDF Eraser Free

- poggioli al primo piano:	12,3 mq. x 0,30 =	3,7 mq.
- porzione di laboratorio ultimata:	67,7 mq. x 1,00 =	67,7 mq.
- porzione di laboratorio al grezzo:	90,8 mq. x 0,30 =	<u>27,2 mq.</u>
totale superficie commerciale:		289,3 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2022 pone i beni pignorati nella zona suburbana E3, zona produttiva e residenziale su via Montecchia e via Scapacchiò, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.100 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato variabile da 800 €/mq. a 940 €/mq.;
- per capannoni tipici un valore di mercato variabile da 425 €/mq. a 540 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Saccolongo, zona produttiva e residenziale su via Montecchia e via Scapacchiò, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 988 €/mq. a 1.235 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 836 €/mq. a 1.039 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 815 €/mq. a 896 €/mq.;
- per laboratori un valore di mercato variabile da 340 €/mq. a 607 €/mq.;
- per capannoni tipici un valore di mercato variabile da 291 €/mq. a 499 €/mq.



PDF Eraser Free

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 700 €/mq., comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 202.510 (= 289,3 mq. x 700 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* e *Regolarità del censimento catastale*, stimate complessivamente in 7.000 euro, ottenendo così il valore di euro 195.510 (= 202.510 – 7.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 166.000** (= 195.510 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 22 settembre 2023

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento a piano terra;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento al primo piano;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del laboratorio;
- 9) planimetria catastale dell'appartamento a piano terra;
- 10) planimetria catastale dell'appartamento al primo piano;
- 11) planimetria catastale del laboratorio;
- 12) certificato di destinazione urbanistica;



PDF Eraser Free

- 13) estratti delle pratiche edilizie;
- 14) certificato di agibilità dell'appartamento al piano terra rilasciato nel 1982;
- 15) ispezione ipotecaria a nome T6 S.r.l.;
- 16) n. 24 fotografie;
- 17) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

