

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 366/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma [redacted]

[redacted]

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

[redacted]

[redacted]

c/

[redacted]

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto [redacted] iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della provincia di [redacted] nominato esperto
nell'esecuzione indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si
riporta qui di seguito l'indice:

Premessa.....	4
Estremi del pignoramento	5
Istanza di vendita	7
Analisi documentazione depositata.....	7
Formazione dei lotti.....	7
LOTTO 1.....	8
Diritto venduto (lotto 1).....	8
Qualità (lotto 1)	8
Ubicazione (lotto 1)	8
Descrizione catastale (lotto 1).....	8
Confini (lotto 1).....	10
Provenienza (lotto 1).....	10

<i>Corrispondenza (lotto 1).....</i>	<i>12</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 1).....</i>	<i>12</i>
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 1).....</i>	<i>35</i>
<i>Occupazione (lotto 1).....</i>	<i>35</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1).....</i>	<i>38</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1).....</i>	<i>40</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1).....</i>	<i>41</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1).....</i>	<i>42</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1).....</i>	<i>42</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1).....</i>	<i>43</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 1).....</i>	<i>44</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 1).....</i>	<i>55</i>
<i>Spese condominiali (lotto 1).....</i>	<i>55</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....</i>	<i>55</i>
<i>LOTTO 2.....</i>	<i>57</i>
<i>Diritto venduto (lotto 2).....</i>	<i>57</i>
<i>Qualità (lotto 2).....</i>	<i>57</i>
<i>Ubicazione (lotto 2).....</i>	<i>57</i>
<i>Descrizione catastale (lotto 2).....</i>	<i>57</i>
<i>Confini (lotto 2).....</i>	<i>59</i>
<i>Provenienza (lotto 2).....</i>	<i>60</i>
<i>Corrispondenza (lotto 2).....</i>	<i>61</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 2).....</i>	<i>61</i>

<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 2)</i>	77
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	77
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)</i>	77
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)</i>	77
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)</i>	78
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)</i>	79
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	79
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)</i>	79
<i>Regolarità edilizia (lotto 2)</i>	82
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 2)</i>	86
<i>Spese condominiali (lotto 2)</i>	86
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)</i>	86
LOTTO 3	89
<i>Diritto venduto (lotto 3)</i>	89
<i>Qualità (lotto 3)</i>	89
<i>Ubicazione (lotto 3)</i>	89
<i>Descrizione catastale (lotto 3)</i>	89
<i>Confini (lotto 3)</i>	91
<i>Provenienza (lotto 3)</i>	92
<i>Corrispondenza (lotto 3)</i>	92
<i>Descrizione dei beni (lotto 3)</i>	93
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 3)</i>	104
<i>Occupazione (lotto 3)</i>	104

<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 3).....</i>	<i>104</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 3).....</i>	<i>106</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 3).....</i>	<i>106</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 3).....</i>	<i>108</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 3).....</i>	<i>108</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3)</i>	<i>108</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 3).....</i>	<i>108</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 3)</i>	<i>109</i>
<i>Spese condominiali (lotto 3).....</i>	<i>110</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 3)</i>	<i>110</i>

Premessa

L'Ill.ma ~~_____~~ con Sua ordinanza del 04.03.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ~~_____~~ e contestualmente fissava per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti l'udienza del ~~_____~~. In data 05.03.2024 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. L'udienza veniva poi rinviata al 07.01.2025, ore 11:30, a seguito di istanza di proroga dello scrivente.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare la [REDACTED], con sede in [REDACTED], e per essa la [REDACTED], con sede in [REDACTED], dichiara di voler sottoporre a pignoramento i beni immobili di piena proprietà della [REDACTED], con sede in Padova, codice fiscale [REDACTED], così descritti:

1) comune di Padova, via Jacopo Facciolati, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.283,40 euro;

2) comune di Saonara, via Frassanedo, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 398, piano T, categoria F/1, senza rendita, corrispondente nel Catasto Terreni a foglio 8, mappale 398;

3) comune di Saonara, via Frassanedo n. 88, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 397, subalterno 1 graffato subalterno 2, piano T – 1, categoria D/7, rendita 5.608,72, corrispondente nel Catasto Terreni a foglio 8, mappale 397;

4) comune di Saonara, via XX Settembre n. 2, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 29, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.208,51, corrispondente nel Catasto Terreni a foglio 14, mappale 29;

5) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 28, seminativo arborato classe 2, ha. 00.28.78, reddito dominicale 23,35 euro, reddito agrario 13,38 euro;

6) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 210, seminativo arborato classe 3, ha. 00.34.40, reddito dominicale 21,72 euro, reddito agrario 14,21 euro;

comprese le ragioni di comproprietà, che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

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

██████████ registro generale, ██████████ di registro particolare del 06.12.2023, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 18.10.2023 n. 6.180 di rep. dell'██████████ del Tribunale di Padova a favore di ██████████, con sede in ██████████, contro ██████████, con sede in Padova, codice fiscale ██████████, gravante sull'intera piena proprietà dei beni così descritti:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7 vani, via Jacopo Facciolati, piano T;
- 2) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 398, natura F1 (area urbana), via Frassanedo, piano T;
- 3) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 398, natura EU (ente urbano);
- 4) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 397, subalterno 1 grafato subalterno 2, natura D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali), via Frassanedo n. civico 88, piano T – 1;
- 5) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 397, natura EU (ente urbano);
- 6) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 29, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 13 vani, via XX Settembre n. civico 2, piano T – 1;
- 7) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 29, natura EU (ente urbano);
- 8) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 28, natura T (terreno), consistenza are 28.78;
- 9) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 210, natura T (terreno),

consistenza are 34.40.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita del 20.11.2023 la [REDACTED] è per essa quale mandataria la [REDACTED] chiede sia disposta la vendita dei beni immobili colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi documentazione depositata

È depositata la certificazione notarile ventennale del 30.11.2023 a firma del [REDACTED]
[REDACTED]

Si allegano, perché mancanti in atti, le copie degli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Considerate le ubicazioni degli immobili, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di tre lotti.

Lotto 1 costituito dall'intera piena proprietà dei seguenti beni:

- a) fabbricato sito in Saonara, via Frassanedo n. 88, censito al foglio 8 del Catasto Fabbricati del comune di Saonara con il mappale 397, subalterno 1 graffato subalterno 2;
- b) area urbana sita in Saonara, via Frassanedo, censita censito al foglio 8 del Catasto Fabbricati del comune di Saonara con il mappale 398 e al foglio 8 del Catasto Terreni del comune di Saonara con il mappale 398 di are 00.83.

Lotto 2 costituito dall'intera piena proprietà dei seguenti beni:

- a) fabbricato sito in comune di Saonara, via XX Settembre n. 2 (attualmente via XXVIII Aprile n. 20), censito al foglio 14 del Catasto Fabbricati del comune di Saonara con il mappale 29;
- b) appezzamento di terreno censito al foglio 14 Catasto Terreni del comune di Saonara con il mappale 28 di are 28.78;

c) appezzamento di terreno censito al foglio 14 Catasto Terreni del comune di Saonara con il mappale 210 di are 34.40.

Lotto 3 costituito dall'intera piena proprietà di un appartamento sito in Padova, via J. Facciolati, censito al foglio 155 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 101, subalterno 9.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 1)

Fabbricato ad uso laboratorio e uffici, ma attualmente utilizzato come palestra da un'associazione sportiva, con area scoperta a uso esclusivo.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Saonara, via Frassanedo n. 88.

Descrizione catastale (lotto 1)

~~XXXXXXXXXX~~ con sede in ~~Corso di XXXXX~~, codice fis. ~~XXXXXXXXXX~~ è intestata per l'intero sui beni immobili così censiti:

- 1) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 397, subalterno 1 graffato subalterno 2, categoria D/7, rendita 5.608,72 euro, via Frassanedo n. 88, piano T-1;
- 2) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 398, categoria F/1 (area urbana), via Frassanedo, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 8 del Catasto Terreni del comune di Saonara:

mappale 397, ente urbano, are 32.35.

L'area urbana è così censita al foglio 8 del Catasto Terreni del comune di Saonara:

mappale 398, ente urbano, are 00.83.

Si segnala che nella mappa del Catasto Terreni (v. figura seguente) compare ancora una tettoia sul lato nord, che è stata demolita.

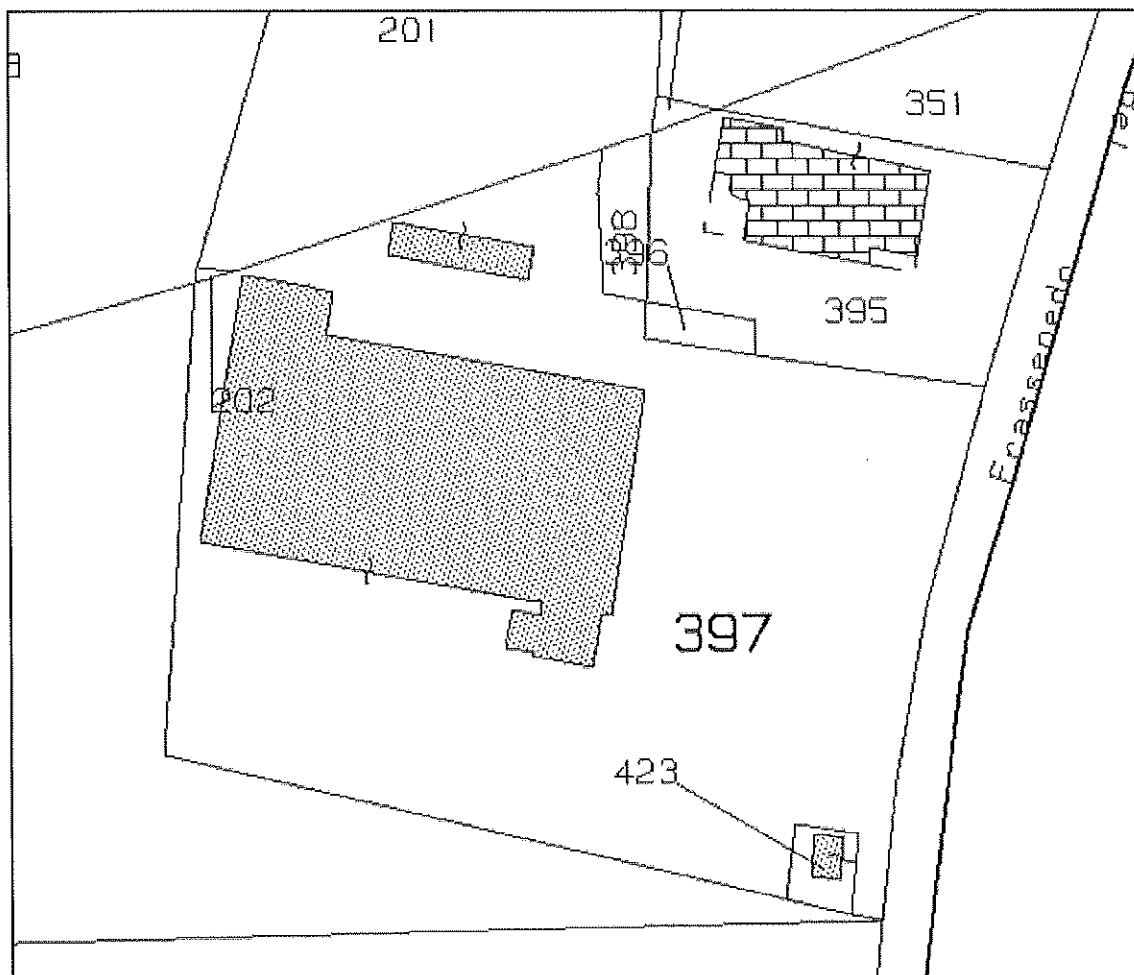


Figura 1 – Estratto di mappa del Catasto Terreni, foglio 8

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 397/sub1 graffato 397/sub2 del foglio 8 deriva dal mappale 133 graffato 134 del foglio 8, sezione A, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 17.07.2015. Precedentemente il mappale 133 graffato 134 del foglio 8, sezione A, non ha subito variazioni degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 398 del foglio 8 deriva dal mappale 398 del foglio 8, sezione A, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 17.07.2015. Il mappale 398 del foglio A/8 deriva dal mappale 133 graffato 134, stesso foglio, a seguito di frazionamento per trasferimento diritti del 31.12.1996.

Al **Catasto Terreni** il mappale 397, ente urbano di are 32.35, deriva dal mappale 397, ente urbano di are 32.75, a seguito di frazionamento del 28.07.1999, con il quale il mappale 397, ente urbano di are 32.75, ha originato i mappali 397, ente urbano di are 32.35 e 423, ente urbano di are 00.40. I mappali 397, ente urbano di are 32.75, e 398, ente urbano di are 00.83, derivano dal mappale 111, ente urbano di are 33.58, a seguito di frazionamento del 28.07.1999.

Si informa che al **Catasto Fabbricati** il mappale 423, categoria D/1, è intestato a E-distribuzione ~~SpA~~ (già ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~), con sede in ~~XXXXXXXXXX~~

NOTA. Dal confronto tra la mappa e lo stato dei luoghi emerge che:

- il mappale 396, di proprietà di terzi, ricade tutto o in parte all'interno della recinzione dell'area di pertinenza dell'immobile pignorato;
- il mappale 398, pignorato, è tutto o in parte esterno alla recinzione dell'area di pertinenza dell'immobile pignorato.

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato pignorato (mappale 397 del **Catasto Terreni**) confina: a nord con i mappali 202, 201, 398, 396 e 395; a est con via Frassanedo e con i mappali 398, 396 e 423; a sud con i mappali 423 e 199; a ovest con i mappali 423 e 199.

L'area urbana pignorata (mappale 398 del **Catasto Terreni**) confina: a nord con il mappale 201; a est con il mappale 395; a sud e a ovest con il mappale 397.

Provenienza (lotto 1)

A) I beni pignorati sono pervenuti alla ~~XXXXXXXXXX~~ a seguito di atto di compravendita in data 16.11.2006 n. 3.672 rep. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ trascritto a Padova il 22.11.2006 ai nn. ~~XXXXXXXXXX~~ mediante il quale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ delle banche di credito cooperativo/~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede

~~il~~ ha venduto alla ~~SAONARA~~, con sede in ~~SAONARA~~, la piena proprietà:

a) del fabbricato ad uso laboratorio ed uffici ai piani terra e primo, sito in comune di Saonara, via Frassanedo n. 88, così censito al Catasto Fabbricati del comune di Saonara: sezione A, foglio 8, mappale 133 graffato mappale 134, via Frassanedo n. 88, piani T-1, Cat. D/7, rendita euro 5.608,72;

b) dell'area urbana così censita al Catasto Fabbricati del comune di Saonara: sezione A, foglio 8, mappale 398, via Frassanedo, Piano T.

Nella vendita era compresa altresì l'area oggettivamente e soggettivamente pertinenziale censita nel Catasto Terreni al foglio 8 con i mappali 397, ente urbano di mq. 3.235, e 398, ente urbano di mq. 83.

Nell'atto è segnalato:

- che l'immobile compravenduto ricade in area di rispetto fluviale;
- l'esistenza di una tettoia preesistente già al momento dell'acquisto da parte della società venditrice ed insistente parte sul terreno compravenduto e parte su terreno demaniale e per la quale la acquirente si impegnava a suo totale onere e costo alla relativa regolarizzazione e/o demolizione;
- che il confine sul lato nord est è definito dalla rappresentazione catastale e non dallo stato di fatto della recinzione;
- che nel capannone e nella citata tettoia esistono componenti di copertura contenenti amianto;
- che parte acquirente dichiarava di farsi carico di ogni onere, costo ed intervento necessario per la messa a norma degli impianti tutti del capannone compravenduto.

(Lo scrivente ha accertato che la tettoia è stata demolita.)

Nell'atto sono richiamati:

- gli obblighi assunti dalla parte venditrice con gli atti in data 04.08.1999 n.

rep. notaio , trascritti a Padova il 31.08.1999 ai nn. 27950/18963;

- la servitù di passo e di elettrodotto a favore , con sede , costituita con gli atti n. 73.450/73.451 rep. - di Padova trascritta a Padova in data 31.08.1999 ai nn. 27951/18964.

B) I predetti beni, identificati al foglio A/8 del Catasto Fabbricati del comune di Saonara con i mappali 133 graffato mappale 134 e 398, erano pervenuti alla per il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane – nata a Saonara il 17.04.1928, proprietaria per 4/60, nata a Saonara il 14.09.1950, proprietaria di 1/60 in regime di comunione legale, nato a Saonara il 30.01.1953, proprietario di 55/60 in regime di comunione legale, a seguito di atto di compravendita in data 24.04.1998 n. 38.919 rep. , trascritto a Padova l'8.05.1998 ai nn. 12525/8561.

Corrispondenza (lotto 1)

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 altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono altresì con lo stato di fatto e si identificano in un fabbricato con area scoperta ad uso esclusivo. Va segnalato che la destinazione d'uso del fabbricato non è attualmente laboratorio con uffici.

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano in comune di Saonara, via Frassanedo n. 88, distanti circa 2 km dal centro del paese e circa 750 m dalla frazione di Villatora. Si tratta di un fabbricato eretto per esigenze produttive, che è attualmente utilizzato come palestra di scherma e annessi

servizi da un' ~~area adiacente~~. È stato costruito oltre cinquant'anni fa con travi e pilastri in cemento armato, pareti in laterizio e solai in latero-cemento. Si compone di un fabbricato principale, avente dimensioni massime in pianta di 36,65 m circa per 23,85 circa, e un piccolo corpo staccato (mq. 28 circa), separato dal primo da una scala esterna e destinato a centrale termica e bagni.



Figura 2 – Accesso al fabbricato



Figura 3 – Facciata est



Figura 4 – Angolo nord-est



Figura 5 – Facciata nord



Figura 6 – Facciata sud

Il fabbricato principale si sviluppa in parte al solo piano terra e in parte su due piani (terra e primo). La porzione a un piano era destinata un tempo a laboratorio e attualmente è utilizzata come palestra con spogliatoi, bagni e docce. La porzione a due piani era destinata un tempo a uffici e archivi, mentre attualmente è utilizzata al piano terra come uffici e al primo piano come ristorante/bar e relativa cucina.

Più in dettaglio il fabbricato principale si articola al piano terra nei seguenti locali: sala reception (mq. 33 circa, altezza 2,75 m), ufficio (*aula studio* nei disegni di progetto, mq. 48 circa, altezza 2,75 m), ripostiglio (locale blindato, mq. 12 circa, altezza 2,90 m), sala schermo (mq. 333 circa, altezza 4,33 m), palestra (mq. 170 circa, altezza 3,75 m, esclusa una fascia di altezza 5,50 m), disimpegno (mq. 4 circa, altezza 3,00 m circa), bagno (mq. 5 circa, altezza 3,00 m circa), spogliatoio maestro (*archivio* nei disegni di progetto, mq. 14 circa, altezza 3,00 m circa), disimpegno spogliatoio atleti (mq. 13 circa, altezza 3,00 m circa), spogliatoio maschile (mq. 18 circa, altezza variabile da 2,60 m a 3,30 m) con tre docce e un wc, spogliatoio femminile (mq. 23 circa, altezza variabile da 2,60 m a 3,62 m) con tre docce e un wc, ingresso atleti (mq. 4 circa, altezza 2,45 m circa). Al piano primo, accessibile da due scale esterne e da una scala interna, vi sono: un ampio locale ad uso ristorante/bar (mq. 68 circa, altezza media 3,32 m circa), un bagno non finestrato (mq. 3 circa), l'ingresso (mq. 2 circa), la cucina (mq. 11 circa), uno spogliatoio (mq. 4 circa), un locale wc non finestrato e un piccolo disimpegno.

Nel corpo staccato vi sono un locale tecnico (mq. 16 circa) e due bagni con antibagno.



Figura 7 – Sala scherma



Figura 8 – Sala scherma e scala interna



Figura 9 – Sala scherma



Figura 10 – Sala scherma

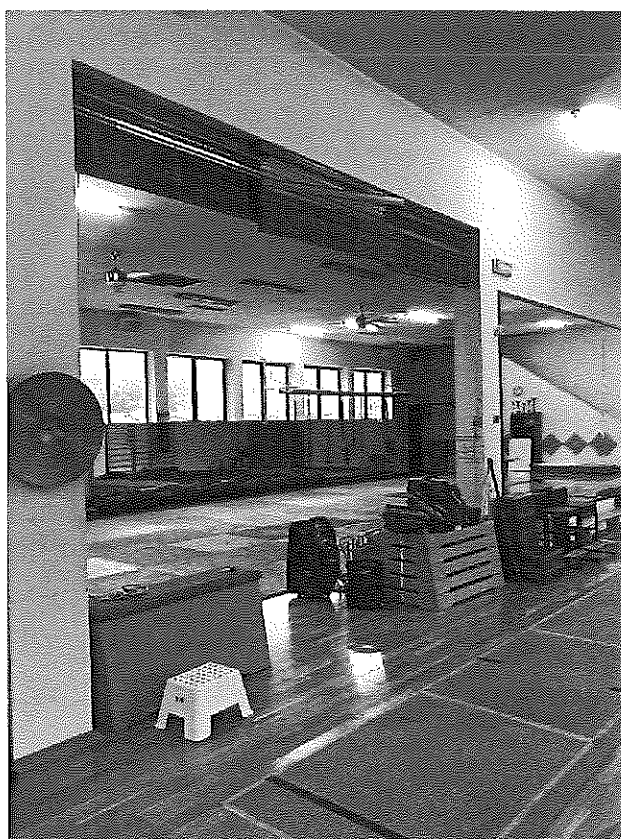


Figura 11 – Sala scherma e palestra

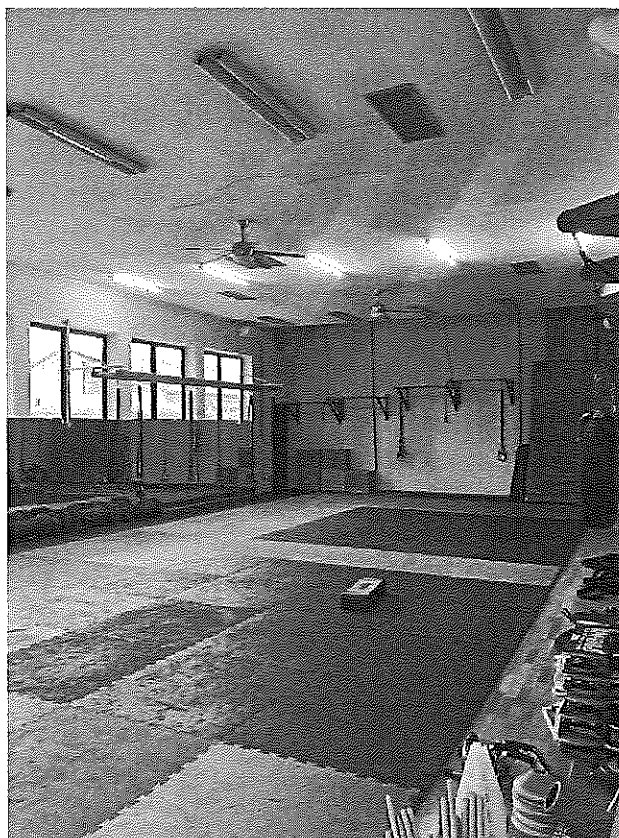


Figura 12 – Palestra



Figura 13 – Sala reception a piano terra



Figura 14 – Ufficio a piano terra



Figura 15 – Disimpegno a piano terra

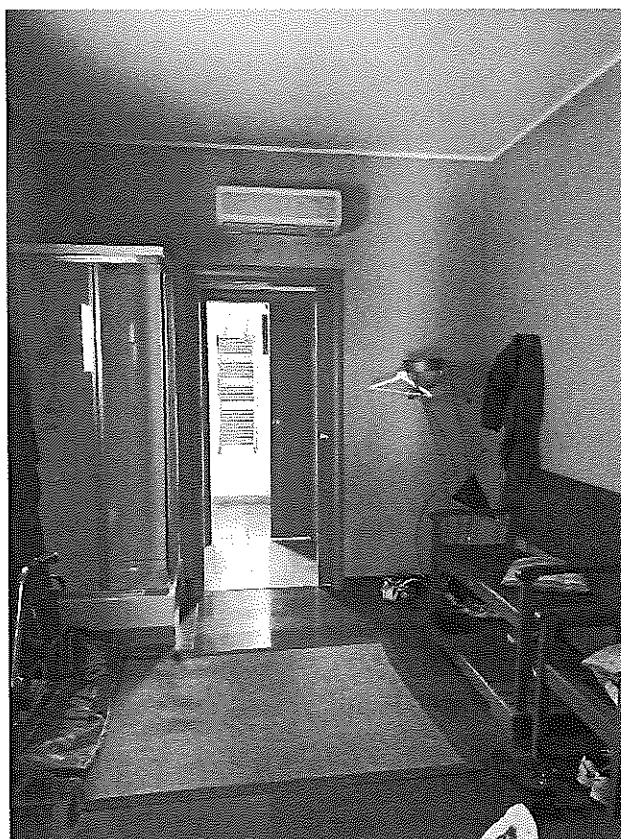


Figura 16 – Spogliatoio maestro a piano terra

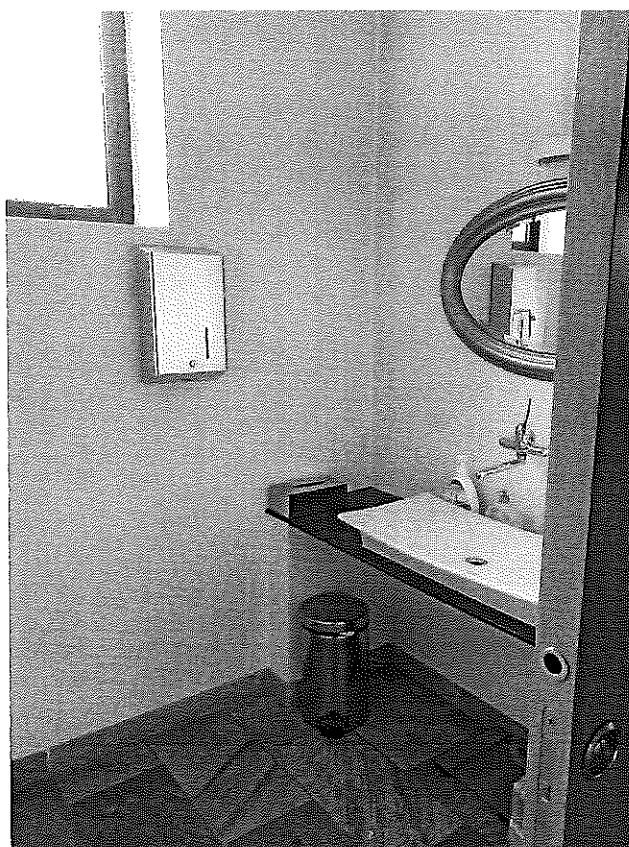


Figura 17 – Bagno a piano terra

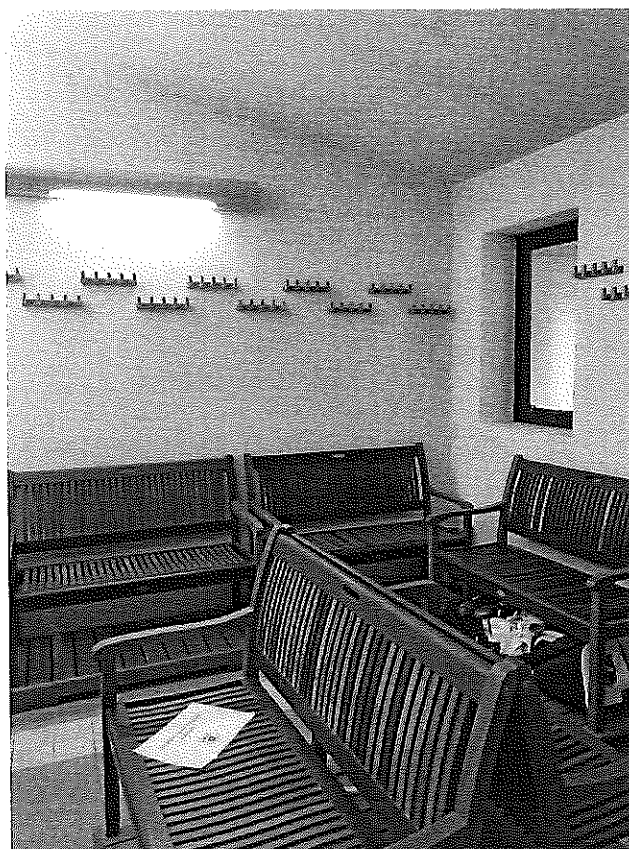


Figura 18 – Spogliatoio maschile atleti



Figura 19 – Locale w.c. (spogliatoio maschile)

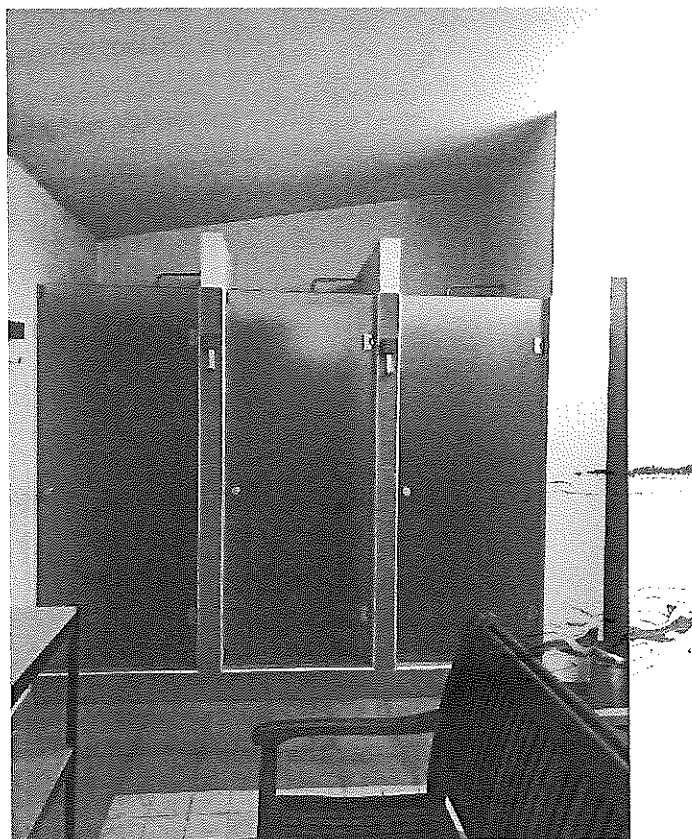


Figura 20 – Docce (spogliatoio maschile)



Figura 21 – Disimpegno spogliatoio atleti



Figura 22 – Scala esterna



Figura 23 – Scala esterna



Figura 24 – Scala interna

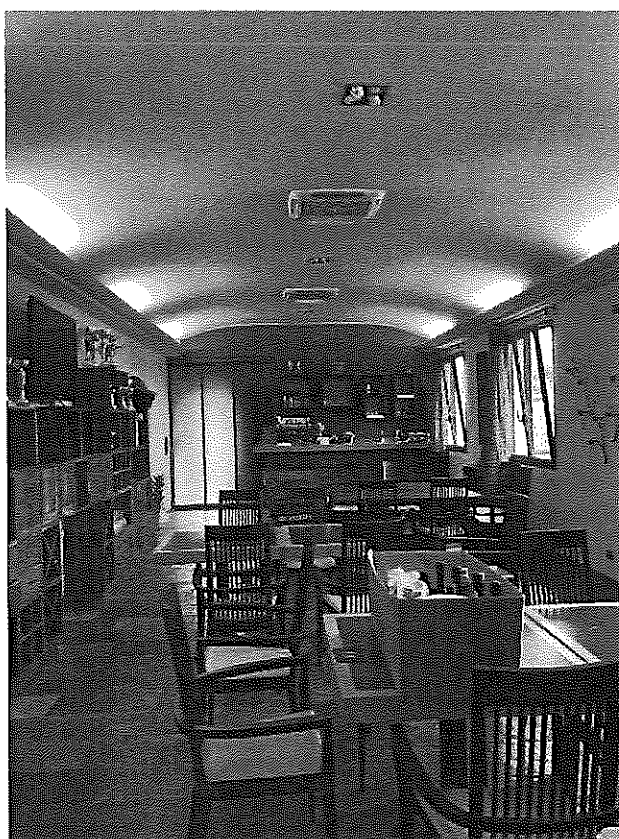


Figura 25 – Ristorante/bar al primo piano

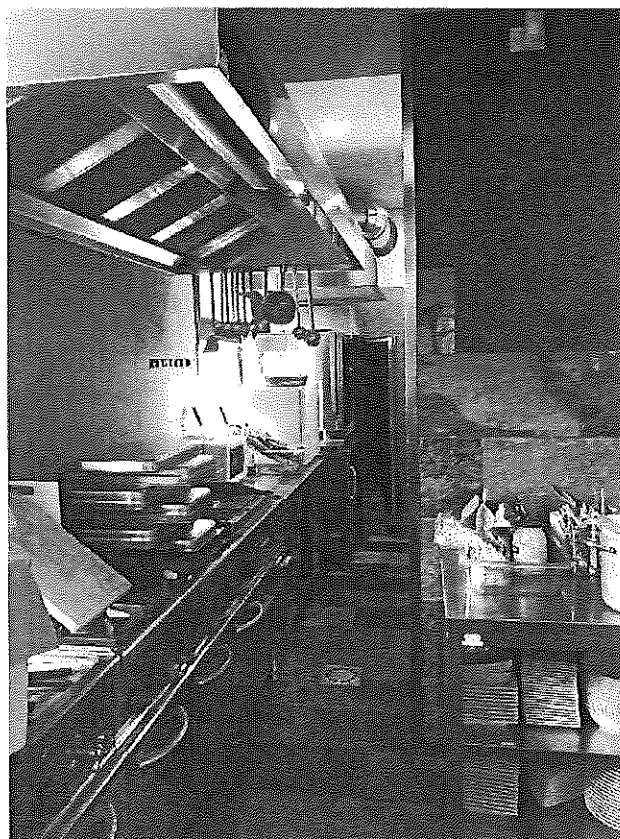


Figura 26 – Cucina al primo piano

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie ni

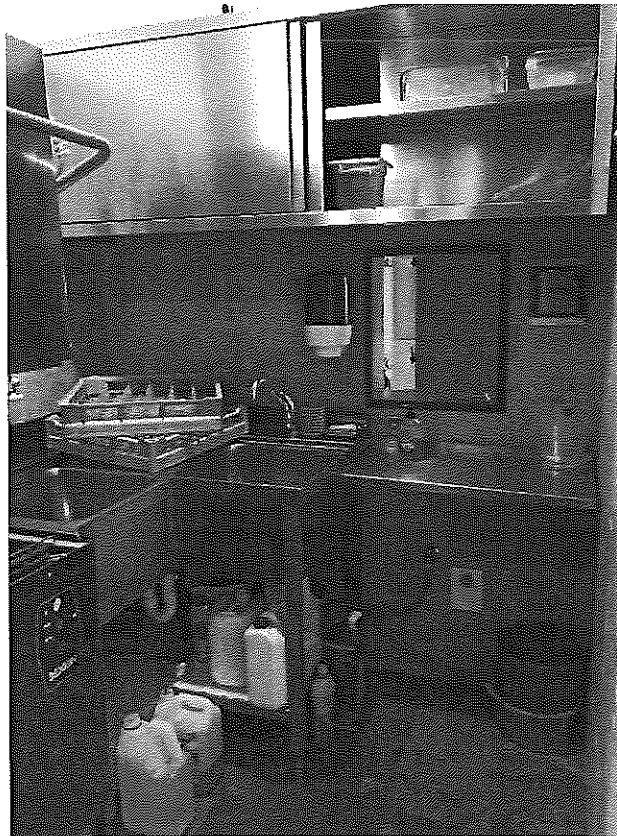


Figura 27 – Cucina al primo piano



Figura 28 – Bagno al primo piano

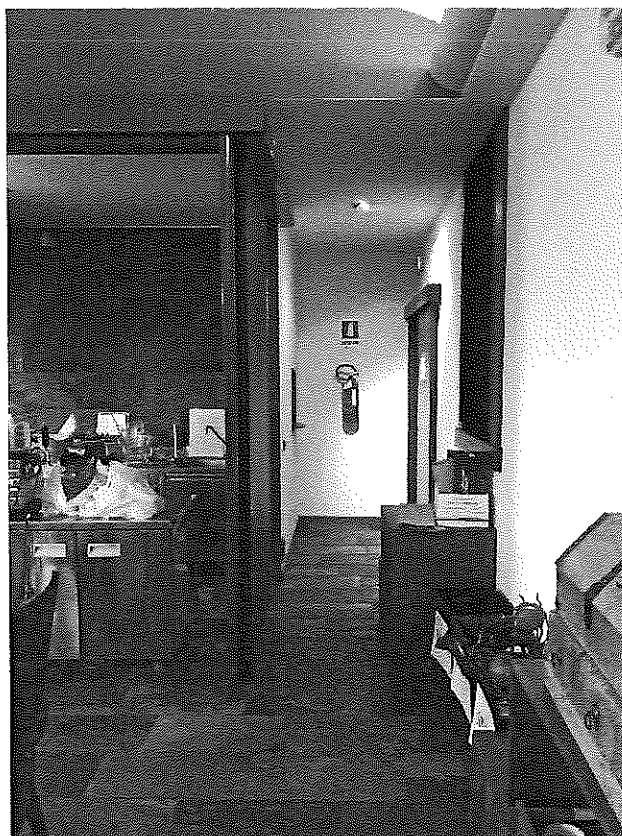


Figura 29 – Disimpegno al primo piano

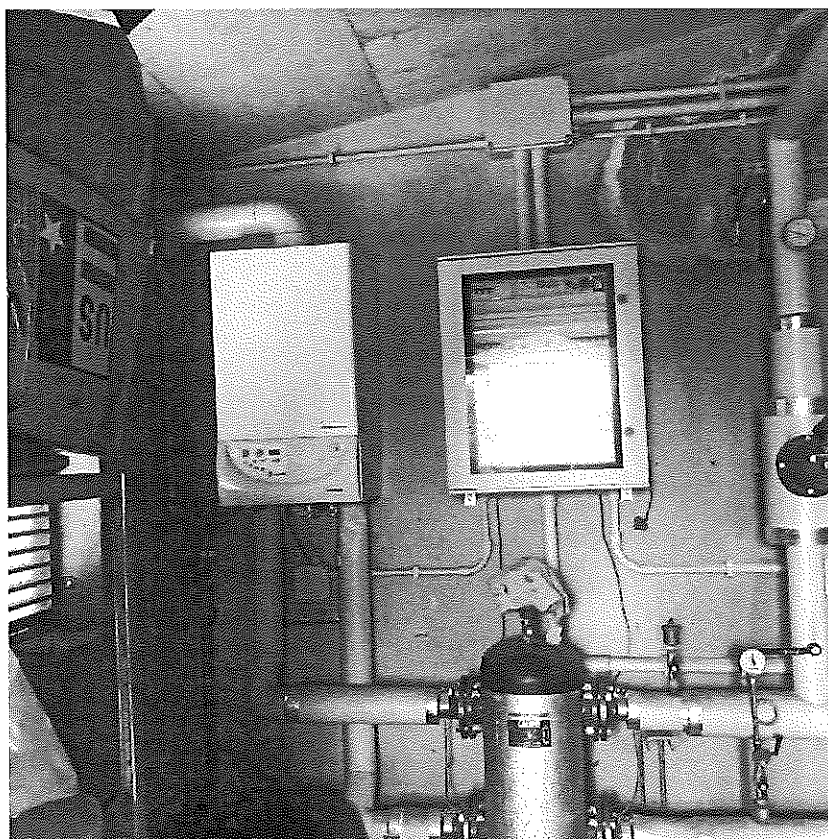


Figura 30 – Locale tecnico in corpo staccato

Il fabbricato presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio e cartongesso;

pavimenti: in legno e in mattonelle di ceramica;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile o rasatura e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti di alcuni bagni, delle docce e della cucina che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: con telaio in alluminio e vetrocamera; non vi sono persiane;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari e accessori di tipo corrente;

impianto di riscaldamento/climatizzazione: vi sono più caldaie e per la precisione una caldaia a gas marca Immergas, modello [REDACTED] 32 kW plus del 2014, installata all'esterno della parete ovest, due caldaie [REDACTED] modello [REDACTED] installate nel 2008, una caldaia marca [REDACTED] installata nel 2007, un refrigeratore e pompa di calore marca [REDACTED] modello [REDACTED] 115-113 H50968, che da quanto riferito non è funzionante; l'emissione avviene con ventilconvettori o canali e bocchette.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, relativamente alle finiture; tuttavia è presumibile che alcuni impianti a breve richiederanno interventi di sostituzione e ammodernamento. Va segnalata la presenza di fessurazioni del controsoffitto della palestra, che potrebbero preludere a un crollo dello stesso senza preavviso. È necessario porre in opera dei puntelli per eliminare la situazione di pericolo. Si segnalano anche le fessurazioni di un pilastro e di alcune pareti, che dovranno essere

monitorate, soprattutto quelle del pilastro. Non si esclude possa essere richiesta l'esecuzione di lavori di riparazione e rinforzo anche urgenti, qualora le fessure progredissero nel tempo (relativamente alla lunghezza e alla larghezza).

Sul lato sud dell'area scoperta è stato realizzato un piccolo anfiteatro con struttura in cemento armato, come da foto seguenti.



Figura 31 – Anfiteatro



Figura 32 – Anfiteatro



Figura 33 – Anfiteatro

L'area scoperta è pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo, eccetto che sul lato ovest; la recinzione è con ringhiera su muretta in cemento armato lungo via Frassanedo e per un tratto del confine ovest (in corrispondenza dell'anfiteatro), con rete metallica sugli altri lati. Sul lato est (lato strada) la recinzione è per un tratto arretrata rispetto alla linea di confine. Nell'angolo nord-est del cortile vi è un piccolo deposito prefabbricato (presumibilmente per attrezzi da giardino).



Figura 34 – Deposito prefabbricato

Si segnala che entro il perimetro della recinzione ricade in tutto o in parte il mappale 396 di proprietà di terzi e che il mappale 398, pignorato, è tutto o in parte esterno al perimetro della recinzione suddetta. Si può ipotizzare che sia stato eseguito il frazionamento (in data 28.07.1999) per originare i mappali 396 e 398, a cui doveva seguire un contratto di permuta tra i proprietari dei due fondi limitrofi, che però non è stato sottoscritto. Vi è un'apertura della recinzione lungo via Frassanedo, dotata di cancello pedonale e cancello carraio completo di apertura meccanizzata.



Figura 35 – Area scoperta e recinzione

Entro l'area di pertinenza del fabbricato (mappale 397) vi è una cabina elettrica di proprietà di terzi (~~XXXXXXXXXX~~), che però è accessibile direttamente dalla strada, tenuto conto che un tratto di recinzione è stato demolito. È trascritta una servitù di passaggio contro il mappale 397 per permettere ai terzi l'accesso alla predetta cabina elettrica.



Figura 36 – Cabina elettrica



Figura 37 – Recinzione su via Frassanedo e cabina elettrica

Caratteristiche energetiche (lotto 1)

Al contratto di locazione, di cui si dirà, tra la [REDACTED] dilettantesca [REDACTED], è allegato un attestato di prestazione energetica, che pone il fabbricato in classe F, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ pari a 195,46 kWh/m² anno. La validità dell'APE è subordinata all'esecuzione delle operazioni di controllo e manutenzione sugli impianti e dei necessari adeguamenti.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione (lotto 1)

Il fabbricato in argomento è stato locato alla [REDACTED] [REDACTED], con sede in Padova, per l'esercizio di attività sportiva dilettantistica, a seguito di contratto di locazione sottoscritto in data 31.03.2021 (all'Agenzia delle Entrate è stata dichiarata come data di sottoscrizione il 24.05.2021), registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 25.05.2021 al n. 7709, serie 3T, codice identificativo T5221T007709000EE, della durata di sei anni a partire dall'1.04.2021 e rinnovato tacitamente di altri sei anni alla prima scadenza, salvo disdetta. Il canone annuo di locazione è di 18.000 euro, oltre IVA di legge se dovuta, corrispondenti a 1.500 euro mensili, oltre IVA di legge se dovuta. La data di registrazione del contratto di locazione (25.05.2021) è antecedente la data di trascrizione del pignoramento (06.12.2023).

Premesso che:

- la destinazione dei locali è produttiva;
- la superficie netta locata è circa 800 mq., quella lorda è (escludendo i locali tecnici e l'incidenza dell'area scoperta) circa 860 mq.;



Figura 39— Vista aerea tratta da Google Maps; i beni pignorati sono indicati con [redacted]

- nel contratto di locazione è specificato che l'immobile è composto da un corpo palestra, corpi spogliatoi e corpo uffici al piano terra, nonché ampio vano al piano primo attrezzato per l'uso ricreativo con somministrazione di alimenti e bevande, lasciando così intendere che i locali all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione erano completi di tutti gli impianti e le finiture necessari per l'uso a cui sono stati locati;
- lo scrivente ha reperito un'offerta attuale sul mercato con cui viene richiesto per una porzione di capannone di 430 mq. circa (di cui 300 mq. circa di laboratorio con altezza di 4,90 m e 130 mq. di uffici con bagni) in località [redacted] Zona industriale, un canone di locazione di 3.500 euro/mese, pari a 8,14 euro/mq. al mese;
- si ritiene che il canone di locazione di una palestra completa di uffici, spogliatoi con bagni e docce, locali ricreativi, in cui è prevista la somministrazione di alimenti e

bevande, sia locabile ad un canone non inferiore a quello di un capannone tipico posto nella stessa zona;

- stimando prudenzialmente un valore mensile del canone di locazione di 3,3 €/mq. si stima che il canone di locazione mensile congruo sarebbe pari a 2.838 euro (= 860 mq. x 3,3 €/mq.);

- il canone mensile attuale è pari a 1.500 euro, inferiore di oltre un terzo al canone ritenuto congruo ovvero inferiore a 1.892 euro/mese (= 2.838 x 2/3);

a parere dello scrivente, ma la decisione spetta al Giudice, l'acquirente ai sensi del terzo comma dell'art. 2923 del Codice civile non sarà tenuto a rispettare la locazione. L'immobile verrà quindi stimato come libero, riservandosi le necessarie modifiche a seguito di una diversa decisione del Giudice.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)

A) Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Nota di trascrizione n. 27950 R.G. e n. 18963 R.P. del 31.08.1999

Atto tra vivi, compravendita.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED] – Società per azioni, con sede in [REDACTED].

CONTRO: [REDACTED], con sede in [REDACTED].

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 04.08.1999 n. 73.451 rep. [REDACTED].

BENI:

- 1) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 8, mappale 423, natura EU (ente urbano), consistenza mq. 40;

2) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 423, natura T (terreno), consistenza are 00.40;

Nella sezione D è specificato che la parte venditrice dichiara di essere a conoscenza che sul terreno compravenduto verrà eretta una cabina di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, per cui rinuncia per sé e per aventi causa al diritto di acquistare la comproprietà dei muri della cabina stessa ed assume l'obbligo di tenere le eventuali costruzioni ad una distanza non inferiore a 5 m dal confine del terreno compravenduto.

b) Nota di trascrizione n. 27951 R.G. e n. 18964R.P. del 31.08.1999

Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

DIRITTO: servitù di passo e di elettrodotto.

A FAVORE DI: [REDACTED] Società per azioni, [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] con sede in Roma.

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 04.08.1999 n. 73.451 rep. [REDACTED]

BENI:

1) fondo dominante, comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 423, natura T (terreno), consistenza are 00.40;

2) fondo servente, foglio 8, mappale 397, natura T (terreno).

In sostanza si tratta di una servitù di passaggio e di elettrodotto a favore del mappale 423 e contro il mappale 397.

Nota del C.T.U. Un tratto di recinzione lungo via Frassanedo è stato demolito, cosicché l'accesso alla cabina elettrica avviene direttamente dalla strada.



Figura 40 – Cabina elettrica su via Frassanedo

B) Nell'atto di provenienza è riferita la presenza di amianto nel capannone, che lo scrivente non ha però rilevato, presumibilmente perché la ~~XXXXXXXXXX~~ si è già fatta carico della rimozione. Tuttavia qualora fossero presenti ancora elementi in amianto nel capannone o nell'area scoperta sarà onere dell'acquirente accertarne lo stato e eventualmente procedere alla loro rimozione nelle forme previste dalle norme vigenti.

C) Il mappale 398 ricade tutto o in parte all'esterno della recinzione, in altri termini è in uso dei proprietari del limitrofo mappale 395.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

Nel ventennio si sono rilevate presso [REDACTED] – 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. 45253 R.G. e n. 32025 R.P. del 06.12.2023.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 10918 R.G. e n. 1479 R.P. del 07.04.2014.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED], con sede in [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED], con sede in Padova.

TITOLO: atto giudiziario in data 04.04.2014 n. 1.628/2014 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.025.897,71; somma totale euro 1.450.000.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 6, natura A10, consistenza 7 vani, via Jacopo Facciolati n. 75;
- 2) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 8, mappale 398, natura CO (corte o resede), consistenza mq. 83, via Frassanedo;
- 3) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 8, mappale 397, subalterno 1 graffato subalterno 2, natura D7, via Frassanedo n. civico 88;
- 4) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 397, natura EU (ente urbano), consistenza are 32.35;

5) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 398, natura EU (ente urbano), consistenza are 00.83.

Relativamente alla predetta iscrizione risultano:

➤ **Annotazione n. 27593 R.G. e n. 3511 R.P. del 17.07.2024.**

Cessione dell'ipoteca.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 09.07.2024 n. 14.637 rep. [REDACTED]
di Trieste.

L'annotazione esplica i suoi effetti a favore di: [REDACTED] con socio unico, con sede in [REDACTED]

➤ **Annotazione n. 28692 R.G. e n. 3645 R.P. del 24.07.2024.**

Restrizione di beni.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 20.06.2024 n. 10.203 rep. [REDACTED]
[REDACTED]

Valore degli immobili liberati: 176.000 euro.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, natura A2.

A FAVORE DI (come nella formalità originaria) [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

CONTRO (come nella formalità originaria): [REDACTED], con sede in Padova.

Nella sezione D è specificato che restano fermi il credito e le altre garanzie che lo assistono.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

L'esecutata è una società a responsabilità limitata.

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

estranei (lotto 1)

I beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà alla [REDACTED]. Si ricorda la servitù di passaggio e di elettrodotto a favore del mappale 423 e contro il mappale 397.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area identificata al foglio 8 del Catasto Terreni del comune di Saonara con i mappali 397 e 398 sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- zona agricola periurbana E2, disciplinata dagli artt. 55 e 62 della Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.;
- idoneità edificatoria dei terreni (tav. 3 del Piano di assetto del territorio): Zone di tutela, Legge regionale n. 11/2004, disciplinata dall'art. 36 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di rispetto idrografica, servitù idraulica ai sensi del R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I.;
- classificazione sismica zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, dell'O.P.C.M. n. 3519/2006, della D.G.R.V. n. 67/2007, della D.G.R.V. n. 71/2008, aggiornata con la D.G.R.V. n. 244/2021, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I.;
- Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 (tav. 4 del P.A.T.) Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica, disciplinato dall'art. 45 della N.T.A. del P.A.T.;
- piano di gestione del rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali P.G.R.A. approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016 e successive modifiche, classificato in classe di pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 della N.T.A. (allegato V) adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di [REDACTED] distrettuale delle [REDACTED]

L'area identificata con il mappale 397 sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente ricade parzialmente in Fascia di rispetto della viabilità ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.O. del P.I.

Regolarità edilizia (lotto 1)

Da ricerche effettuate presso il comune di Saonara relativamente al fabbricato pignorato risulta quanto segue.

Il fabbricato è stato iniziato in data anteriore all'1.09.1967.

In data 19.12.1987 il comune di Saonara ha rilasciato a [REDACTED] il 30.01.1953, la concessione edilizia n. 102 per la ristrutturazione e l'ampliamento della centrale termica.

In data 12.04.1997 il comune di Saonara ha rilasciato a [REDACTED] nato a Saonara il 30.01.1953, [REDACTED] nata a [REDACTED] il 14.09.1950, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 17.04.1928, la concessione edilizia n. 15, per la ristrutturazione del fabbricato ad uso artigianale, con demolizione di un corpo esterno ad uso servizi igienici e la scala di accesso al primo piano. Il 13.05.1998 la [REDACTED] a seguito dell'acquisto del fabbricato avvenuto in data 24.04.1998 (allo scopo di concederlo in locazione finanziaria), ha chiesto al comune il cambio di intestazione della concessione edilizia n. 15/1997. In data 16.02.2000 la [REDACTED] ha presentato la dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità, allegando la documentazione necessaria. Non risulta allo scrivente che il comune abbia richiesto ulteriori documenti e pertanto si ritiene che l'agibilità sia maturata per silenzio assenso. Tuttavia si segnala che nell'atto di provenienza non è attestato che il fabbricato era provvisto di agibilità.

Dall'atto di provenienza e da altro documento depositato presso il comune lo scrivente ha appreso che in data 20.04.1998 il comune ha rilasciato la concessione edilizia in

sanatoria n. 375/673, prot. n. 2815, e poi il relativo certificato di agibilità. Tale documentazione non è stata però reperita presso il comune di [REDACTED] a seguito dell'accesso agli atti e pertanto lo scrivente non è in grado di allegare il certificato di agibilità. Come già riferito si evidenzia che nell'atto di provenienza non è attestato che il fabbricato era provvisto di agibilità.

Il 18.11.2006, prot. n. 010384, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività ([REDACTED], rubricata al n. 204/2006, per il rifacimento del manto di copertura mediante sostituzione delle tegole e apposizione di materassino isolante. In data 11.01.2008, prot. n. 0000272, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, rubricata al n. 3/2008, per varianti alla [REDACTED] presentata il 18.11.2006, consistenti nella realizzazione di opere interne ai piani terra e primo, modifiche prospettiche, realizzazione di una scala esterna sul lato nord-est, cambio di destinazione d'uso dei locali (da laboratorio, magazzino, uffici, archivio, servizi e accessori a salone, sala, reception, uffici, spogliatoi, servizi, mensa e cucina). Nella relazione tecnica allegata veniva segnalato che l'immobile aveva una destinazione produttiva in zona impropria. A seguito della verifica istruttoria il comune in data 06.02.2008, prot. n. 11081, reg. ord. 11, emetteva un'ordinanza di sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, perché l'intervento edilizio non risultava conforme a quanto previsto dal comma 7-ter, lettera a, dell'art. 48 della Legge regionale n. 11/2004, in quanto non si configurava come manutenzione straordinaria, ma come ristrutturazione edilizia finalizzata al mutamento di destinazione d'uso, subordinata pertanto al rilascio di un permesso di costruire. A seguito dell'ordinanza sospensione dei lavori il 18.03.2008 la [REDACTED] presentava integrazione alla [REDACTED] dell'11.01.2008, precisando che la destinazione dei locali sarebbe rimasta inalterata rispetto allo stato concesso e che le opere non avevano la finalità di cambiare la destinazione d'uso. Veniva allegato

nuovo elaborato grafico (stato di progetto) in cui veniva indicato che la destinazione originaria dell'intero fabbricato ad uso produttivo non mutava.

Il 15.03.2007, prot. n. 2315, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 33/2007, per la costruzione di nuova recinzione. Il 15.05.2007 il comune di Saonara rilevava che, tenuto conto che l'area oggetto di intervento ricade all'interno della fascia fluviale per l'idrovia, soggetta a vincolo paesaggistico, necessitava l'acquisizione dell'autorizzazione ambientale prima dell'esecuzione dei lavori. Non è chiaro se tale richiesta sia stata inviata o meno alla [REDACTED]. La recinzione è stata realizzata, ma non esattamente come da progetto.

Il 30.07.2008, prot. n. 0007013, la [REDACTED] presentava domanda di permesso di costruire, rubricata al n. 130/2008, per *variazione di destinazione d'uso e realizzazione di teatro esterno con copertura mobile*. La richiesta aveva per oggetto la modifica della destinazione d'uso della parte ad uso produttivo del fabbricato in palestra, degli uffici al piano terra in reception e aula studio, dell'archivio al primo piano in bar/ristorante e cucina. Veniva altresì richiesto di realizzare sull'area scoperta una struttura sopraelevata al fine di creare un teatro all'aperto con relativa copertura mobile. A seguito dell'istruttoria, il comune in data 16.01.2009, prot. n. 561, comunicava il possibile rigetto del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 con le seguenti motivazioni:

- l'intervento richiesto è in contrasto con quanto previsto dall'articolo 28.8 delle N.T.A., in cui si norma che negli edifici per le attività artigianali sono ammessi solamente interventi di adeguamento tecnologico e in ogni caso non è ammesso aumento di volume e di superficie coperta;

- l'intervento richiesto è in contrasto con quanto previsto nell'articolo 28.10 delle N.T.A. che definisce, relativamente alla sottozona E1a, che non sono ammessi interventi di nuova costruzione e cambi d'uso da artigianale/direzionale;

- l'intervento richiesto è in contrasto con quanto previsto negli articoli 44, comma 5, e 48, comma 7-ter lettera a, della legge regionale 11/2004.

Tenuto conto che non erano pervenute osservazioni o integrazioni da parte della [REDACTED] il comune in data 19.02.2009, prot.n. 1537, notificava alla richiedente il parere negativo.

Il 28.03.2009, prot. n. 2889, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 10/09, per la costruzione nel cortile di una gradinata circolare con pedana centrale (di fatto un piccolo anfiteatro) per permettere l'esecuzione di dimostrazioni di alcuni prodotti. In data 28.05.2009 la [REDACTED] ha presentato la relativa dichiarazione di fine lavori e il certificato di collaudo finale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.03.2012 presso il fabbricato in argomento dal responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Saonara, coadiuvato dalla Polizia Locale, il comune comunicava con lettera in data 30.03.2012, prot. n. 0002879/2012, alla [REDACTED] e ad altri soggetti l'avvio di un procedimento per presunte violazioni in materia urbanistica (art. 27 del DPR 380/2001, art. 89 della Legge Regionale n. 61/1985, Regolamento Edilizio comunale, Norme Tecniche di Attuazione). La comunicazione riportava che nel corso del sopralluogo era emerso che:

- il fabbricato, che si sviluppa su due piani, si presenta sia esternamente che internamente ultimato;

- la destinazione d'uso attuale del piano terra è a palestra privata con relativi servizi di pertinenza, mentre al primo piano la destinazione è a ristorante/bar con annessi cucina, servizi accessori con due accessi indipendenti (uno per il ristorante, l'altro per la zona cucina);

- tale destinazione d'uso si configura in contrasto sia con la zona agricola che con gli edifici ricadenti nella stessa in quanto la destinazione è commerciale sia per la palestra privata che per il ristorante/bar;

- i locali dietro la centrale termica con destinazione bagno e antibagno, oggetto di demolizione con DIA dell'11.01.2008, prot. 282, pratica edilizia n. 3/2008 non sono stati demoliti e gli stessi risultano in contrasto con l'ultimo capoverso dell'articolo 28.8 delle N.T.A., in quanto, in ogni caso, nella zona agricola non è ammesso aumento di volume e di superficie coperta.

Nella comunicazione era anche precisato che:

- sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso dell'originaria destinazione dell'immobile;

- dagli atti non risulta acquisito alcun parere relativamente agli enti preposti sotto il profilo edilizio e di sicurezza (~~Consorzio di bonifica~~ Consorzio di bonifica), l'articolo 39 delle N.T.A. prevede che per gli edifici ricadenti in area sottoposta a vincoli funzionali deve essere sentito preventivamente l'ente gestore dell'infrastruttura protetta (Genio Civile).

A conclusione si comunicava che:

- è possibile presentare memorie scritte e documenti pertinenti che saranno valutati nell'istruttoria della pratica;

- in caso di mancato accoglimento dei predetti documenti verrà emessa un'ordinanza di rimessa in pristino ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001 ovvero il ripristino della destinazione d'uso dei locali a artigianale-produttivo.

A seguito della nota del comune di Saonara del 30.03.2012 di comunicazione di avvio del procedimento [REDACTED] inviava al comune di Saonara, a ciò incaricato dalla [REDACTED], le proprie osservazioni in merito, che possono così sintetizzarsi:

- non esiste alcuna difformità urbanistica dei locali dell'immobile rispetto alla zona territoriale omogenea di riferimento (E1a);

- l'immobile è stato oggetto di una specifica concessione edilizia in sanatoria ex legge n. 47/85 (condono edilizio) rilasciata dal comune di Saonara in data 20.04.1998, unitamente al certificato di agibilità in sanatoria ai [REDACTED]

- in forza di tale condono l'immobile risulta regolarizzato sotto il profilo amministrativo, benché ricadente in zona impropria, trattandosi di fabbricato sanato ad uso artigianale, che è stato concesso in comodato d'uso gratuito alle Associazioni [REDACTED] e [REDACTED], entrambe affiliate all'Associazione Sportiva Italiana, e aventi le proprie sedi rispettivamente nei locali al piano terra e piano primo dell'immobile in argomento;

- trattandosi di fabbricato concesso in uso alle predette associazioni di promozione sociale per esse opera la speciale previsione derogativa di cui all'art. 32 comma 4 della legge 07.12.2000, n. 383, in base alla quale la sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste nel decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 02.04.1968, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica;

- alla luce di tale previsione le destinazioni d'uso di palestra e di ristorante/bar con annessa cucina risultano compatibili con la specifica zona agricola E1a;

- in relazione alla violazione edilizia conseguente alla mancata demolizione dei locali a destinazione bagno e antibagno, posti dietro la centrale termica, si evidenzia che la ~~del~~ dell'11.01.2008, prot. n. 272, è stata superata dalla successiva ~~presentata~~ presentata il 28.03.2009, prot. 2889, che prevedeva l'adeguamento tecnologico dei citati locali; quest'ultima ~~mai~~, mai contestata dal comune, è stata oggetto di specifica comunicazione di fine lavori del 28.05.2009 e relativo certificato di collaudo finale del 28.05.2009;
- la realizzazione di un centro per l'attività sportiva con palestra e annessi servizi risulta compatibile con la funzione ricreativa della zona e, come tale potrebbe essere ammessa dall'amministrazione comunale proprio alla luce di quanto prescritto dall'art. 28.10 delle N.T.A., che stabilisce invero che le zone E1a sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e delle potenzialità agricole e possono offrire strutture per il tempo libero e la ricreazione;
- il comune a seguito della presentazione delle diverse Denunce di Inizio Attività non ha mai ritenuto necessaria l'acquisizione di alcun parere, autorizzando la realizzazione degli interventi sulla base della documentazione progettuale presentata.

In conclusione ~~chiedeva~~ chiedeva l'archiviazione del procedimento.

Il 09.08.2012, prot. n. 0007016, la ~~ha~~ ha presentato domanda di permesso di costruire, rubricata al n. 20/2012, per il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da ufficio/magazzino a circolo privato, relativamente alla quale il comune ha dato parere contrario, perché il cambio di destinazione proposto non è compatibile con la zona agricola. Il comune informava che poteva essere valutata una soluzione che prevedeva la sanatoria edilizia degli interventi con il mantenimento della destinazione d'uso legittima. In data 28.02.2014 il comune comunicava relativamente alla pratica edilizia in argomento, n. 20/2012, la sospensione dell'istanza in attesa della presentazione di alcuni documenti e più precisamente:

- documentazione (atto costitutivo, statuto, elenco associati, bilanci, ecc.) relativa alle associazioni che hanno sede presso il fabbricato;
- acquisizione di parere favorevole e dell'autorizzazione dell'[REDACTED];
- nulla osta del Consorzio di bonifica Bacchiglione Brenta;
- nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco.

Comunicava altresì che la pratica risultava carente dei seguenti documenti:

- progetto per verifica rispetto delle norme in materia di impianti elettrici;
- documentazione relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- documentazione prevista dall'art. 8 della D.G.R. n. 1428 del 06.09.2011;
- documentazione comprovante la legittimità urbanistico-edilizia dello stato attuale;
- aggiornamento della relazione tecnico illustrativa con adeguamento tecnico-giuridico dell'intervento proposto, descrizione sintetica delle opere da realizzare, dimostrazione dell'ammissibilità/conformità in base alle vigenti normative statali, regionali e comunali;
- copia della richiesta di autorizzazione allo scarico presentata all'[REDACTED];
- attestazione del versamento di 516 euro, quali diritti di segreteria.

Invitava a fornire la documentazione entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione e avvertiva che in caso di mancata presentazione della documentazione richiesta la domanda sarà ritenuta non conforme.

Il 13.09.2022 le associazioni [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato i documenti di loro competenza (attestato di affiliazione FIS, statuto, atto costitutivo, elenco associati, ecc.). Non risulta allo scrivente che la rimanente documentazione richiesta sia stata presentata nei termini.

In data 16.09.2022, prot. n. 0001905, la [REDACTED] ha presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria, rubricata al n. 49/2022. In data 25.01.2023 il comune

di Saonara comunicava che il rilascio del permesso di costruire era subordinato al rispetto dei seguenti adempimenti:

- deposito di una copia cartacea di cortesia degli elaborati, completa di planimetrie relative al superamento e eliminazione della barriere architettoniche, planimetrie illustranti il rispetto dell'art. 14 delle N.T.O. del P.I. in materia di parcheggi privati di pertinenza del fabbricato, conteggio analitico puntuale e preciso dei volumi e delle superfici;
- iscrizione alla Camera di Commercio dell'associazione ~~XXXXXXXXXX~~;
- acquisizione del parere favorevole dell'U.L.S.S. di Padova;
- nulla osta del Consorzio di bonifica Bacchiglione-Brenta;
- nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco o in alternativa dichiarazione che l'attività in essere non lo necessita;
- progetto per verifica rispetto delle norme in materia di impianti elettrici;
- documentazione necessaria a garantire l'accessibilità e visibilità dell'edificio (superamento e eliminazione barriere architettoniche);
- documentazione comprovante la legittimità urbanistico-edilizia dello stato attuale;
- aggiornamento della relazione tecnico illustrativa con adeguamento tecnico-giuridico dell'intervento proposto, descrizione sintetica delle opere da realizzare, dimostrazione dell'ammissibilità/conformità in base alle vigenti normative statali, regionali e comunali;
- copia della richiesta di autorizzazione allo scarico presentata all'~~XXXXXXXXXX~~;
- copia dell'atto di proprietà;
- relazione tecnica per verifica del rispetto delle norme in materia di isolamento acustico;
- progetto dell'impianto termico o dichiarazione di non sussistenza;
- denuncia delle opere in cemento armato o dichiarazione di non sussistenza;
- attestazione del versamento di 366 euro, quali diritti di segreteria.

Il comune precisava che il contributo di costruzione totale ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e le eventuali sanzioni amministrative ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 sarebbero state calcolate a completa integrazione della pratica richiesta.

Invitava a fornire la documentazione entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione e avvertiva che in caso di mancata presentazione della documentazione richiesta la domanda sarebbe stata archiviata senza la necessità di altra comunicazione. Non risulta allo scrivente che la pratica sia stata integrata con la documentazione richiesta e pertanto si ritiene sia stata archiviata.

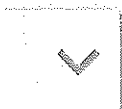
Come si avrà avuto modo di comprendere la vicenda urbanistico-edilizia è alquanto complessa, tanto che è stato richiesto il parere di più avvocati esperti in diritto amministrativo. Le domande di permesso di costruire presentate dalla [REDACTED] sono scadute. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che le dimensioni perimetrali del fabbricato sono sostanzialmente conformi ai progetti approvati, non lo sono però la distribuzione interna dei locali e le forometrie. Allo stato attuale sembrerebbe che l'uso per le attività svolte dalla società sportiva, che ha in locazione i locali, sia consentito. L'acquirente dovrà pertanto presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria allegando anche la documentazione richiesta dal comune e precedentemente dettagliata, compresa l'autorizzazione allo scarico all'[REDACTED]. Qualche perplessità vi è relativamente ai locali posti dietro la centrale termica a destinazione bagno e antibagno, dei quali era stata prevista la demolizione, che non è stata realizzata. Si ritiene pertanto che tali locali debbano essere demoliti. È evidente che le pratiche edilizie che verranno presentate dall'acquirente saranno condizionate dall'attività che questi intenderà svolgere nel fabbricato. È possibile che il comune conceda anche una destinazione d'uso diversa da quella produttiva. Lo scrivente tuttavia, sentito anche il comune, ritiene, nell'ipotesi che il contratto di locazione scada, che i locali potranno



avere sicuramente la destinazione d'uso artigianale/produttiva, anche se in zona impropria. Ottenuto il permesso di costruire e eseguiti gli eventuali lavori l'acquirente dovrà presentare la Segnalazione certificata di agibilità, allegando tutta la documentazione necessaria.

Risulta costruito abusivamente un piccolo deposito prefabbricato sul lato nord-est del cortile, che dovrà essere demolito, perché non sono rispettate le distanze dai confini. Inoltre la recinzione lungo la strada non è stata realizzata in modo del tutto conforme al progetto presentato o forse non è stato rappresentato correttamente lo stato di fatto nelle tavole allegate alla Denuncia di inizio attività. L'irregolarità è comunque sanabile. Si segnala che il tratto di recinzione a confine con i mappali 201 e 202 non è del tutto conforme al progetto, perché ricade, almeno in parte, sull'altra proprietà (Regione Veneto). L'abuso non è sanabile, perché i mappali 201 e 202, sono del demanio. Qualora la Regione Veneto richiedesse il rispetto della posizione recinzione alla linea di confine sarà onere dell'acquirente demolire in tutto o in parte la recinzione e ricostruirla.

Si stima per la sanatoria edilizia una sanzione di 1.000 euro, al riguardo si segnala che sono state segnalate da vari enti difficoltà interpretative del recente Decreto cd. Salva Casa relativamente al calcolo delle oblazioni, che dovrebbero essere risolte a breve dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Complessivamente per la sanzione, le demolizioni e ricostruzioni, le spese tecniche per i progetti e l'agibilità, i nulla osta dei vari enti e le necessarie modifiche agli impianti (compreso quello fognario), si stima un costo di 25.000 euro. Tuttavia tenuto conto della complessità della vicenda dal punto di vista urbanistico-edilizio, si opererà una riduzione leggermente maggiore a quella solitamente praticata del valore a base d'asta (17% invece del 15%) per tener conto di eventuali spese impreviste, che l'acquirente dovrà eventualmente sostenere per ottenere la sanatoria e l'agibilità.



Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

Il fabbricato risulta accatastato. Tuttavia la mappa del Catasto Terreni deve essere aggiornata perché riporta ancora una tettoia che non è più presente (è stata demolita). Anche la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate non è del tutto conforme allo stato di fatto. La regolarizzazione catastale, per la quale si stima un costo di 2.000 euro, è a carico dell'acquirente.

Spese condominiali (lotto 1)

Non si tratta di condominio.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1)

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.

La valutazione verrà effettuata considerando per i beni la destinazione produttiva (capannone, laboratorio).

La superficie commerciale dei beni pignorati è la seguente:

- laboratorio e spogliatoi	642,4 mq. x 1,00= 642,4 mq.
- uffici piani terra e primo	219,8 mq. x 1,00= 219,8 mq.
- area scoperta	<u>2566,0 mq. x 0,10= 256,6 mq.</u>
totale	1.118,8 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 primo semestre 2024 pone i beni pignorati nella zona R1, rurale, per la quale non fornisce alcun valore. Vengono però forniti i valori per la vicina zona suburbana, produttiva di via Irpinia e viale Veneto, e più precisamente per capannoni tipici in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 500 €/mq. a 700 €/mq.

Il [REDACTED] per il comune di Saonara, zona rurale, indica i seguenti valori:

- per laboratori un valore di mercato variabile da 377 €/mq. a 663 €/mq.;
- per capannoni tipici un valore di mercato variabile da 326 €/mq. a 541 €/mq.
- per capannoni produttivi un valore di mercato variabile da 286 €/mq. a 541 €/mq.

Per la vicina zona produttiva il [REDACTED] indica i seguenti valori:

- per laboratori un valore di mercato variabile da 428 €/mq. a 775 €/mq.;
- per capannoni tipici un valore di mercato variabile da 370 €/mq. a 628 €/mq.;
- per capannoni produttivi un valore di mercato variabile da 332 €/mq. a 634 €/mq.

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 in argomento il valore unitario di 500 €/mq. Si stima pertanto un

valore di euro 559.400 (= 1.118,8 mq. x 500 €/mq.). Al predetto valore vanno detratti i 25.000 euro riportati nel capitolo Regolarità edilizia e 2.000 euro per la regolarizzazione catastale, ottenendo così il valore di euro 532.400 (= 559.400 – 25.000 – 2.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 1 viene fissato in euro 442.000** (= 532.400 x 0,83 dopo arrotondamento).

LOTTO 2

Diritto venduto (lotto 2)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 2)

Complesso immobiliare composto da un corpo centrale (villa) e fabbricati accessori, tutti allo stato grezzo, con area scoperta di pertinenza, parco e terreno agricolo adiacenti i suddetti edifici.

Ubicazione (lotto 2)

Comune di Saonara, via XXVIII Aprile n. 20 (catastalmente via XX Settembre n. 2), angolo con via Frassanedo.

Descrizione catastale (lotto 2)

~~XXXXXXXXXX~~, con sede in ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ proprietaria per l'intero, è intestata sugli immobili così censiti:

- 1) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 29, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, superficie catastale totale mq. 527, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 487, rendita 1.208,51 euro, via XX Settembre n. 2, piano T-1;
- 2) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 28, seminativo arborato

classe 2, superficie are 28.78, reddito dominicale 23,35 euro; reddito agrario 13,38 euro;

3) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 210, seminativo arborato classe 3, superficie are 34.40, reddito dominicale 21,72 euro; reddito agrario 14,21 euro.

L'area coperta e scoperta di pertinenza dei fabbricati è così censita al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Saonara (v. figura seguente):

- mappale 29, ente urbano, are 30.57.

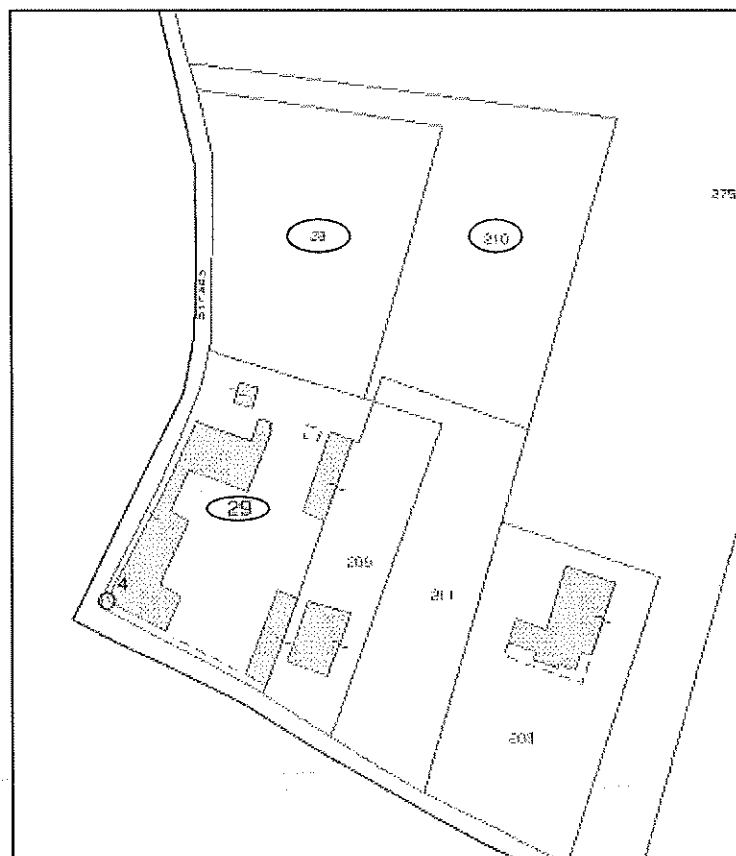


Figura 41 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 14)

Si anticipa che la planimetria catastale non riporta tutte le porzioni di fabbricato rappresentate nella mappa del Catasto Terreni, ma solo il corpo centrale (villa).

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 29 del foglio 14 deriva dal mappale 29 del foglio 6, sezione B, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione

sezione, del 17.07.2015. Precedentemente il mappale 29 del foglio B/6 non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Terreni** il mappale 29, ente urbano di are 30.57, deriva al mappale 29, ente urbano di are 45.72, a seguito di frazionamento del 02.10.2003. Il mappale 29, ente urbano di are 45.72, deriva dalla riunione dei mappali 29, ente urbano di are 24.09, 204, 30 e 205 a seguito di denuncia tipo mappale del 30.05.2001. Precedentemente il predetto mappale non ha subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.10.1970).

Il mappale 28, seminativo arborato di are 28.78, deriva dal mappale 28, seminativo arborato di are 33.98, a seguito di denuncia tipo mappale del 30.05.2001. Precedentemente il predetto mappale non ha subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.10.1970).

Il mappale 210, seminativo arborato di are 34.40, deriva dal mappale 201, seminativo arborato di are 55.00, a seguito di frazionamento del 02.10.2003. Il mappale 201, seminativo arborato di are 55.00, deriva dal mappale 201, seminativo arborato di are 62.50, a seguito di denuncia tipo mappale del 30.05.2001. Il mappale 201, seminativo arborato di are 62.50, deriva dal mappale 56, seminativo arborato di ha. 10.65.00, a seguito di frazionamento del 18.11.1999.

Confini (lotto 2)

Il compendio immobiliare composto dai mappali 28, 29 e 210 confina a nord con il mappale 275, a est con i mappali 275, 211 e 209, a sud con il mappale 211 e via XXVIII Aprile, a ovest con via Frassanedo.

Il mappale 29 confina a nord con i mappali 28 e 210, a est con il mappale 209, a sud con via XXVIII Aprile, a ovest con via Frassanedo.

Il mappale 28 confina a nord e a est con il mappale 210, a sud con il mappale 29, a

ovest con via Frassanedo.

Il mappale 210 confina a nord e a est con il mappale 275, a sud con i mappali 211 e 29, a ovest con via Frassanedo e con il mappale 28.

Provenienza (lotto 2)

A) I beni pignorati sono pervenuti alla [REDACTED] per atto di compravendita in data 09.01.2004 n. 291.000 rep. [REDACTED], trascritto a Padova il 27.01.2004 ai nn. [REDACTED], con cui [REDACTED] nata a Saonara il [REDACTED] ha venduto (bene personale) alla [REDACTED].

a) il complesso immobiliare composto da un corpo centrale (villa) con annessi fabbricati accessori ed area scoperta di pertinenza, sito in Saonara, via XX Settembre n. 2, così identificati:

- comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 6, mappale 29, via XX Settembre n. 2, piani T-1, categoria A/2, classe 2, vani 13, rendita 1.208,51 euro;
- comune di Saonara, Catasto Terreni, mappale 29, ente urbano di mq. 3.057;

b) parco e terreno agricolo adiacenti i suddetti fabbricati così identificati al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Saonara:

- mappale 28, seminativo arborato, are 28.78, R.D. 23,35 euro, R.A. 13,38 euro;
- mappale 210, seminativo arborato, are 34.40, R.D. 21,72 euro, R.A. 14,21 euro.

Nell'atto è specificato che la parte venditrice costituisce a favore della Società acquirente, così come rappresentata, che accetta, il diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di alienazione degli immobili censiti al catasto Terreni del Comune di Saonara, al Foglio 14 con i mappali 209 (ex 29/b) di mq. 1.515 e 211 (ex 201/b) con sovrastante costruzione, confinanti con il complesso immobiliare oggetto della presente compravendita, salvo che la cessione avvenga a favore di parenti od affini entro il quarto grado della parte venditrice stessa o a favore di Associazioni professionali o

Società in cui questi ultimi detengano una partecipazione superiore al 50% ed a condizione che la stessa venga mantenuta per almeno 10 anni.

B) I beni in argomento erano pervenuti a [REDACTED] seguito atto di divisione in data 12.01.2000 n. 46.581 rep. [REDACTED], trascritto a Padova il 28.01.2000 ai nn. [REDACTED], tra [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] nato a Saonara [REDACTED]

Corrispondenza (lotto 2)

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 altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono con lo stato di fatto e si identificano in un complesso immobiliare composto da un fabbricato unifamiliare (villa) con annessi fabbricati accessori, area scoperta di pertinenza, parco e appezzamento di terreno agricolo.

Descrizione dei beni (lotto 2)

Si trovano in comune di Saonara, via XXVIII Aprile n. 20, all'angolo con via Frassanedo, distanti circa 500 m dal centro del paese. Si tratta, come già riferito, di un complesso composto da un corpo principale (villa) e alcune adiacenze, denominato *villa Bauce* (v. figura seguente).

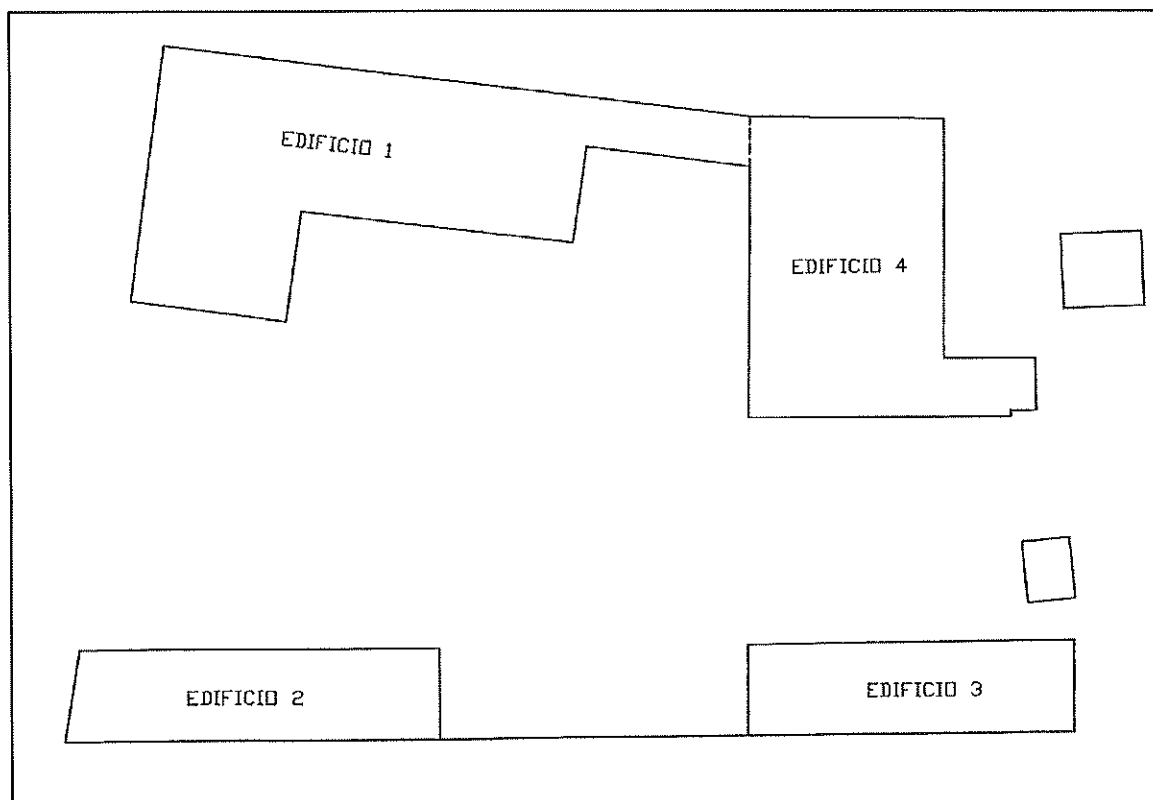


Figura 42 – Inquadramento planimetrico



Figura 43 – Edificio 4, Villa



Figura 44 – Edificio 4



Figura 45 – Edificio 4



Figura 46 – Edificio 1



Figura 47 – Edificio 1



Figura 48 – Edificio 1



Figura 49 – Edificio 2



Figura 50 – Edificio 2

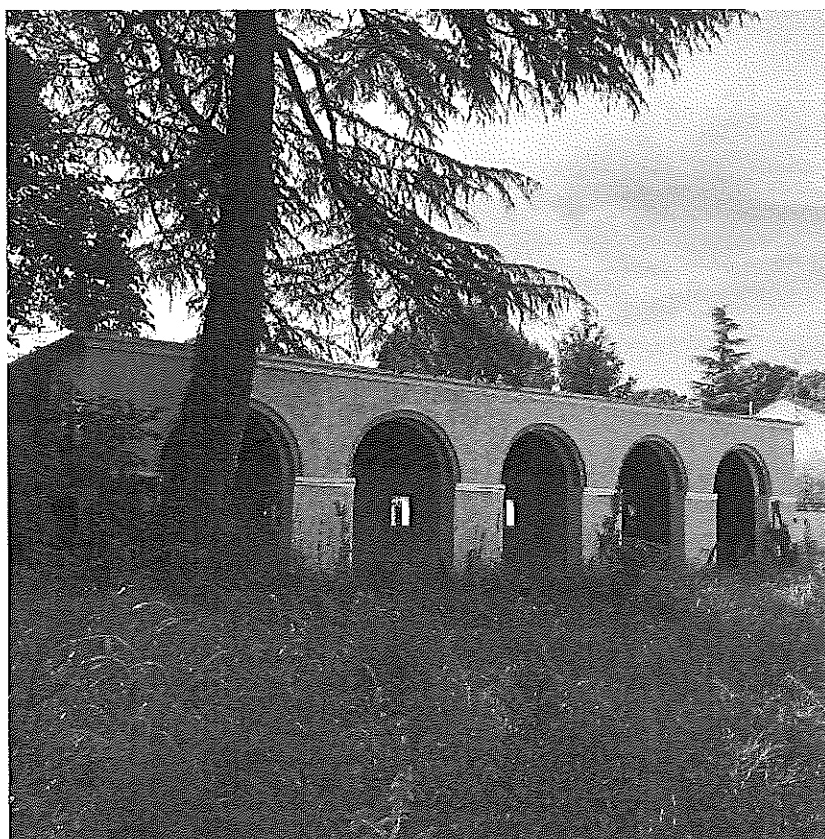


Figura 51 – Edificio 3



Figura 52 – Edifici 2 e 3

La costruzione del fabbricato principale (villa, identificata con edificio 4 nel grafico precedente) è datata tra il XVII e il XVIII secolo, il fabbricato è stato poi ristrutturato presumibilmente verso la metà dell'ottocento: Le adiacenze sono invece state realizzate nell'ottocento. Si tratta un complesso immobiliare con caratteristiche di indubbio pregio storico e artistico. A seguito di recenti interventi di ristrutturazione, non portati a termine, gli edifici sono attualmente allo stato grezzo, mancano infatti tutte le finiture (esclusi i serramenti esterni) e gli impianti. I fabbricati sono comunque intonacati e tinteggiati esternamente e i tetti sono completi di manto di copertura in coppi. All'atto dell'acquisto da parte della ██████████ il fabbricato era praticamente in stato di abbandono, come si ricava dalle fotografie allegate alle pratiche edilizie presentate nel 2004 e 2005. L'esecutata ha risanato gli immobili eseguendo numerosi interventi di rinforzo e sostituzione delle strutture (pareti, solai, copertura, ecc.).

La villa, che si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto), è così articolata:

- al piano terra (altezza variabile da 3,15 m a 3,20 m) vi è un porticato (mq. 70 circa) con arcate su pilastri, da cui si accede a un corridoio che permette a sua volta l'accesso a più locali (di superficie variabile da 10 mq. circa a 14 mq. circa);
- al primo piano (altezza 3,10 m), accessibile tramite una scala in cemento armato, vi è un corridoio che permette l'accesso da un lato a un ampio salone (70 mq. circa) e dall'altro ad alcuni locali (di superficie variabile da 10 mq. circa a 14 mq. circa);
- al secondo piano (sottotetto con altezze minime di 2,13 m lungo il perimetro e di 2,50 m sotto la capriata), accessibile anch'esso tramite una scala in cemento armato, vi è un ampio locale a pianta rettangolare di lati 11 m circa e 17,6 m circa.

Si rappresenta che le altezze interne indicate sono relative al fabbricato al grezzo e che conseguentemente diminuiranno una volta che i lavori verranno ultimati.

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura, solai in legno, eccetto un piccolo tratto in laterocemento, tetto in legno con tavelle in cotto. Le pareti perimetrali sono rivestite internamente da uno strato di mattoni forati.



Figura 53 – Portico della villa

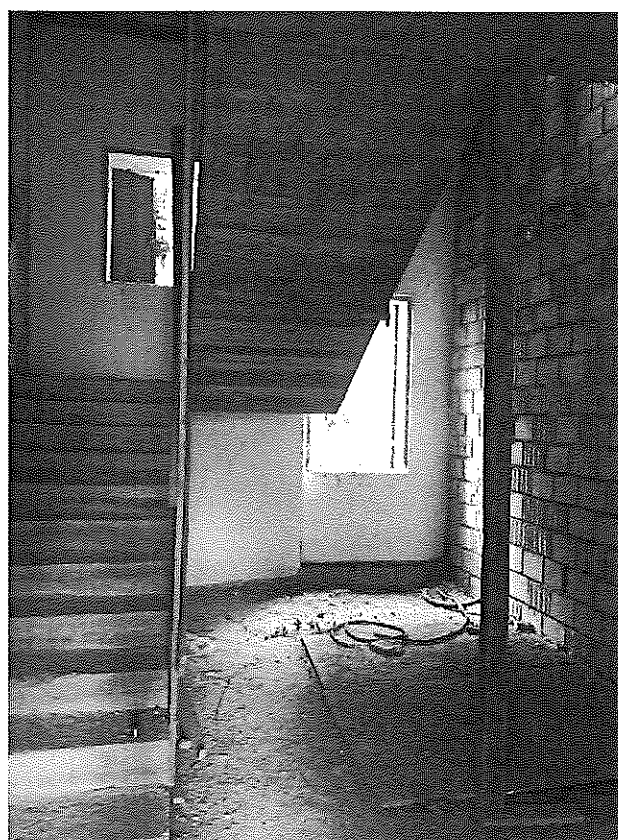


Figura 54 – Piano terra della villa

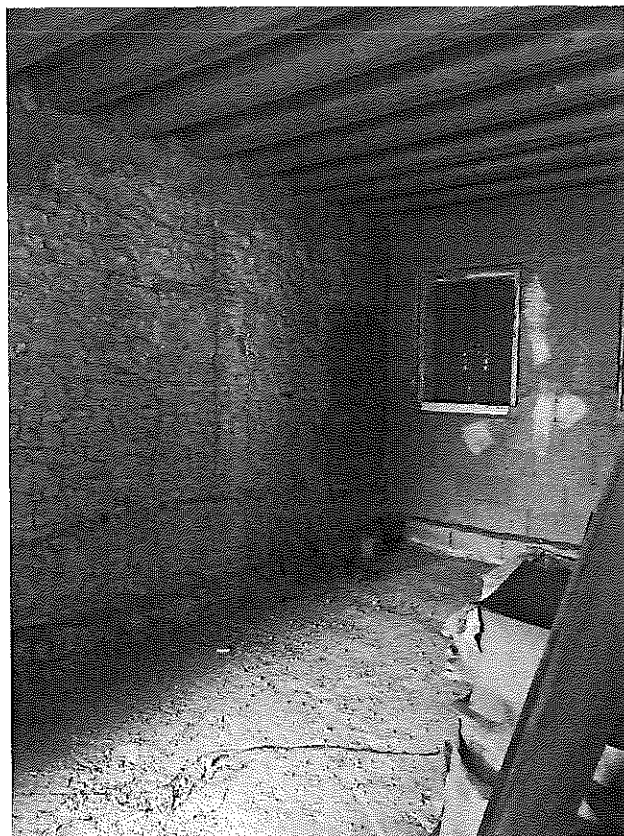


Figura 55 – Piano terra della villa

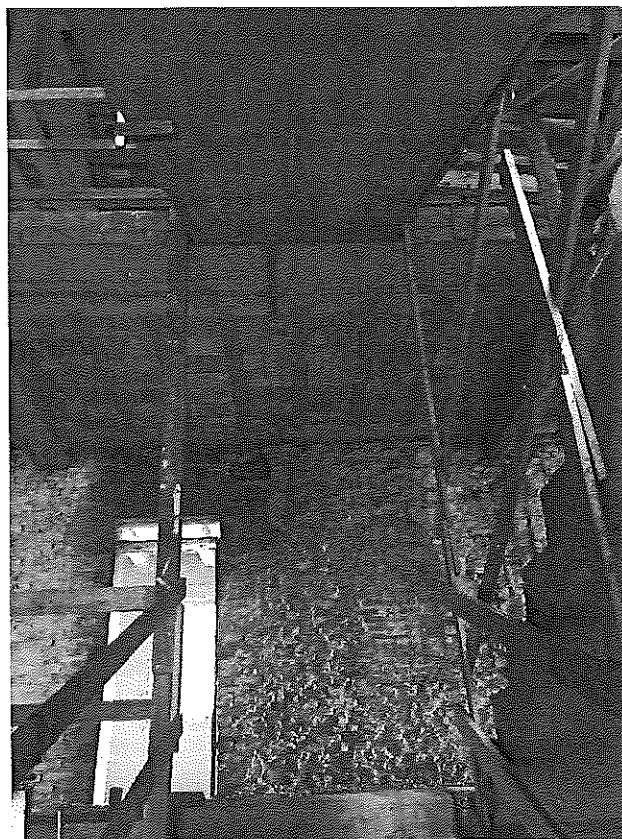


Figura 56 – Piano secondo della villa



Figura 57 – Piano secondo della villa



Figura 58 – Sottotetto della villa



Figura 59 – Sottotetto della villa

L'edificio 1 si sviluppa al solo piano terra, ha pareti in muratura, pilastri in cemento armato, che sorreggono la copertura in travi di acciaio con sovrastante tavolato.



Figura 60 – Edificio 1

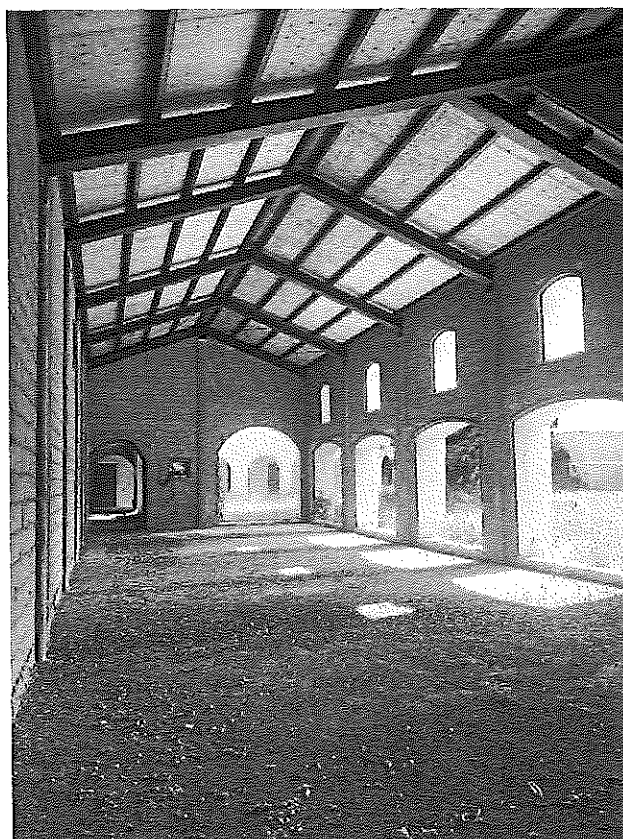


Figura 61 – Edificio 1



Figura 62 – Edificio 1



Figura 63 – Collegamento tra edificio 1 edificio 4

Gli edifici 2 e 3 hanno struttura portante in muratura e tetto in legno. Le pareti perimetrali sono state rivestite con blocchi di laterizio forati.



Figura 64 – Edificio 3

Tenuto conto che i lavori di ristrutturazione sono stati sospesi alcuni anni fa, sarà presumibilmente necessario rivedere a breve le coperture e gli intonaci esterni di tutti i fabbricati.

L'area di pertinenza del fabbricato all'atto della visita era incolto, il mappale 28 è il parco della villa, mentre il mappale 210 è a destinazione agricola, ma non vi viene praticata alcuna coltura. Il compendio immobiliare è recintato con ringhiera su muretta. Vi sono tre accessi carrai uno su via XXVIII Aprile e due su via Frassanedo.



Figura 65 – Accesso da via XXVIII Aprile



Figura 66 – Accesso da via Frassanedo



Figura 67 – Accesso da via Frassanedo al mappale 210

Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 2)

Il fabbricato è allo stato grezzo, privo di finiture e impianti, e pertanto non vi è l'obbligo di produzione dell'energia.

Occupazione (lotto 2)

I beni sono liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)

Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili

alla procedura esecutiva (lotto 2)

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva. Il fabbricato non è gravato di vincoli ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)

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. 45253 R.G. e n. 32025 R.P. del 06.12.2023.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 20267 R.G. e n. 2903 R.P. del 12.06.2012.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED], con sede
in Orsago (TV).

CONTRO: [REDACTED] con sede in Padova.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 08.06.2012 n. 118.751 rep. [REDACTED]

SOMME ISCRITTE: capitale euro 950.000; somma totale euro 1.425.000.

BENI:

- 1) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 29, natura EU (ente urbano) consistenza are 30.57;

- 2) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 28, natura T (terreno) consistenza are 28.78;
- 3) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 14, mappale 210, natura T (terreno) consistenza are 34.40;
- 4) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 6, mappale 29, natura A2, consistenza 13 vani, via XX Settembre n. 2, piano T-1.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 27592 R.G. e n. 3510 R.P. del 17.07.2024.**

Cessione dell'ipoteca.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 09.07.2024 n. 14.637 rep. [REDACTED]
di [REDACTED].

L'annotazione esplica i suoi effetti a favore di: [REDACTED] S.r.l. con socio unico, con sede in Trieste.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)

L'esecutata è una società a responsabilità limitata.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)

I beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà alla [REDACTED].

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)

L'area identificata al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Saonara con il **mappale 28** sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- piano di gestione del rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali P.G.R.A. approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016 e successive modifiche, classificato in classe di pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 della

N.T.A. (allegato V) adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

- Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 (tav. 4 del P.A.T.) Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica, disciplinato dall'art. 45 della N.T.A. del P.A.T.;

- Ambiti di Urbanizzazione consolidata "AUC" (art. 2 della Legge regionale n. 14/2017), variante 1, disciplinata dall'art. 45-bis delle Norme tecniche di Attuazione (N.A.T.) del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);

- classificazione sismica zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, dell'O.P.C.M. n. 3519/2006, della D.G.R.V. n. 67/2007, della D.G.R.V. n. 71/2008, aggiornata con la D.G.R.V. n. 244/2021, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I.;

- Perimetro del centro abitato, disciplinato dall'art. 29 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.);

- Sistema Insediativo: Zona storica "A", disciplinata dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.

L'area identificata al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Saonara con il **map-pale 29** sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- piano di gestione del rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali P.G.R.A. approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016 e successive modifiche, classificato in classe di pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 della N.T.A. (allegato V) adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

- Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 (tav. 4 del P.A.T.) Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica, disciplinato dall'art. 45 della N.T.A. del P.A.T.;

- Ambiti di Urbanizzazione consolidata "AUC" (art. 2 della Legge regionale n. 14/2017), variante 1, disciplinata dall'art. 45-bis delle Norme tecniche di Attuazione (N.A.T.) del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- classificazione sismica zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, dell'O.P.C.M. n. 3519/2006, della D.G.R.V. n. 67/2007, della D.G.R.V. n. 71/2008, aggiornata con la D.G.R.V. n. 244/2021, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I.;
- Perimetro del centro abitato, disciplinato dall'art. 29 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.);
- Sistema Insediativo: Zona storica "A", disciplinata dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.
- Sistema Insediativo: Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, disciplinato dagli artt. 43 e 44 delle N.T.O. del P.I. – grado 4.

Il grado di tutela 4 prevede:

- d) 4 - edifici di valore ambientale, di cui interessa la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

L'area identificata al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Saonara con il **map-pale 210** sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- piano di gestione del rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali P.G.R.A. approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016 e successive modifiche, classificato in classe di pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 della

N.T.A. (allegato V) adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

- Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 (tav. 4 del P.A.T.) Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica, disciplinato dall'art. 45 della N.T.A. del P.A.T.;

- Ambiti di Urbanizzazione consolidata "AUC" (art. 2 della Legge regionale n. 14/2017), variante 1, disciplinata dall'art. 45-bis delle Norme tecniche di Attuazione (N.A.T.) del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);

- classificazione sismica zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, dell'O.P.C.M. n. 3519/2006, della D.G.R.V. n. 67/2007, della D.G.R.V. n. 71/2008, aggiornata con la D.G.R.V. n. 244/2021, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I.;

- parzialmente in Perimetro del centro abitato, disciplinato dall'art. 29 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.);

- parzialmente in Sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica), Area di connessione naturalistica, disciplinato dall'art. 41-bis della N.T.O. del P.I.;

- parzialmente in Sistema Insediativo: Zona storica "A", disciplinata dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.

- parzialmente in Zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1, disciplinata dagli artt. 55 e 62-bis delle N.T.O. del P.I.

Regolarità edilizia (lotto 2)

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

La costruzione di tutti i fabbricati pignorati è iniziata anteriormente all'1.09.1967, da ricerche storiche risulta che il corpo principale (villa) è stato edificato nel Settecento.

In data 18.06.2004, prot. n. 005996, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), rubricata al n. 112/2004, per opere di manutenzione nel corpo principale (villa) del complesso edilizio, consistenti nella sostituzione delle porzioni fatiscenti o pericolanti e ricostruzione delle porzioni crollate (relativamente a muri, intonaci, solaio, tetto). Alla pratica edilizia è allegata una lettera della Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici del Veneto Orientale al comune di Saonara, datata 11.07.1998, con cui si precisa che l'immobile in argomento non è vincolato, ma è tuttavia di interesse storico-artistico, tantoché è catalogato nell'elenco regionale delle Ville Venete, e che è richiesta un'attenta valutazione dei criteri di restauro di concerto con la Soprintendenza, la quale si riservava di avviare proposte di vincolo specifiche.

In data 27.01.2005 la [REDACTED] ha segnalato al comune che il fabbricato si trova dal punto di vista statico in una condizione peggiore di quanto previsto e che sono necessari interventi strutturali più importanti quali: il rinforzo delle fondazioni o il loro rifacimento in cemento armato, l'inserimento di pilastri in cemento armato e travi in acciaio in copertura, il consolidamento delle murature portanti perimetrali mediante placcaggio con betoncino e rete elettrosaldata, la cucitura degli angoli con iniezioni armate, la formazione di un cordolo perimetrale in sommità in muratura armate.

In data 09.08.2004, prot. n. 7762, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 149/2004, per la creazione di un nuovo passo carraio e di un ponticello per attraversare il fossato su via Frassanedo. Il Comando della Polizia Municipale di Saonara ha rilasciato il nulla osta all'esecuzione del passo carraio. L'opera è stata realizzata.

In data 15.02.2005, prot. n. 001457, la [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 048/2005, per opere di manutenzione straordinaria su due fabbricati accessori (edificio 2 e edificio 3), consistenti nella sostituzione delle porzioni

fatiscenti o pericolanti e ricostruzione delle porzioni crollate (relativamente a muri, intonaci, solaio, tetto).

In data 26.05.2005, prot. n. 4883, la ██████████ ha presentato Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, rubricata al n. 136/2005, per restauro statico delle porzioni compromesse, opere interne e modifica del prospetto per il ripristino degli edifici 2 e 3.

In data 26.05.2005, prot. n. 4884, la ██████████ ha presentato Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, rubricata al n. 137/2005, per il restauro statico delle porzioni compromesse e il rifacimento del tetto dell'edificio 4.

In data 04.04.2006, prot. n. 3454, la ██████████ inviava al comune di Saonara una domanda intesa ad ottenere parere preventivo per la realizzazione dei seguenti lavori:

- a) utilizzo dei fabbricati come polo servizi sanitari e più precisamente clinica sanitaria, ristorante, uffici amministrativi, centro di riabilitazione fisica e ambulatori;

- b) costruzione di una serra permanente sul mappale 210.

In data 16.09.2006, prot. n. 8435, il comune rispondeva:

- relativamente al punto *a* che le destinazioni d'uso dei fabbricati proposte apparivano compatibili con quanto previsto dall'art. 19 delle N.T.A., ma che doveva essere garantita la dotazione minima dei posti auto, prevista dall'art. 9-bis delle N.T.A.;

- relativamente al punto *b* che la realizzazione della serra sul fondo agricolo era assentibile, ma nel rispetto di quanto previsto dall'art. 43 della Legge regionale n. 11/04.

In data 19.06.2008, prot. n. 5572, la ██████████ ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 110/2008, per la demolizione del poggiolo su via Frassanedo. In data 21.07.2008 il comune dava parere favorevole con la prescrizione che fosse presentato nuovo documento di regolarità contributiva (D.U.R.C.) da parte dell'impresa edile. La lavorazione è stata eseguita.

Sempre in data 19.06.2008, prot. n. 5573, la ██████████ ha presentato Denuncia di Inizio Attività, rubricata al n. 111/2008, per la posa in opera di alcuni paracarri e dissuasori metallici a protezione del fabbricato lungo via XXVIII Aprile e via Frassanedo. Il comune esprimeva parere favorevole con le prescrizioni date dalla Polizia locale. La lavorazione è stata eseguita.

Non risulta allo scrivente che siano presenti in comune progetti o altri documenti relativi ai fabbricati depositati antecedentemente al 2004. L'unico documento attestante lo stato dei fabbricati prima di detta data è, a parere dello scrivente, la planimetria catastale, la quale è però, come già riferito, incompleta. Pertanto lo stato legittimo dei fabbricati è quello rappresentato nelle tavole allegate alle due Denunce di inizio attività presentate il 26.05.2005. Lo scrivente ha riscontrato nel fabbricato 4 che alcune opere interne sono state realizzate in difformità alle pratiche edilizie presentate dalla ██████████, e più precisamente la scala è stata allargata, alcune pareti (talora portanti) sono state demolite e/o spostate. Gli abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 1.000 euro. Al riguardo si segnala che sono state segnalate da vari enti difficoltà interpretative del recente Decreto cd. Salva Casa relativamente al calcolo delle oblazioni, che dovrebbero essere risolte a breve dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. La spesa complessiva per la sanatoria può stimarsi in 4.000 euro, comprese spese tecniche. Come già riferito gli edifici sono allo stato grezzo e pertanto sarà onere dell'acquirente presentare le pratiche edilizie al fine di ultimarli. Si segnala che non è stata presentata alcuna denuncia di fine lavori relativamente alle diverse D.I.A. sopra richiamate. Premesso che sono stati eseguiti interventi sulle strutture dei fabbricati 2, 3 e 4 che hanno comportato la ricostruzione di alcune porzioni utilizzando il cemento armato (solai in laterocemento, travi, scala) e la costruzione di nuove pareti portanti in laterizio, che lo scrivente non ha riscontrato la presenza presso il comune

di Saonara del progetto strutturale e della relativa relazione di calcolo, nonché del collaudo dei fabbricati, sarà onere dell'acquirente incaricare un ingegnere strutturista al fine di effettuare una verifica delle strutture in essere e qualora fosse richiesto dal comune produrre il certificato di idoneità statica, nonché di far eseguire gli eventuali adeguamenti strutturali del caso, la cui spesa essendo del tutto incerta verrà ricompresa nella consistente riduzione forfettaria finale del valore stimato. Si segnala che la struttura dell'edificio 1 è stata completamente ricostruita con struttura portante in cemento armato e profilati di acciaio, ma non è stato effettuato il deposito della pratica strutturale ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 e conseguentemente manca il collaudo statico. Sarà onere dell'acquirente procedere alla regolarizzazione. Si stima per le spese tecnico professionali citate una spesa di 10.000 euro.

Regolarità del censimento catastale (lotto 2)

I fabbricati non sono correttamente accatastati, perché le adiacenze della villa non sono state denunciate al Catasto Fabbricati. Sarà onere dell'acquirente procedere alla regolarizzazione presentando per ciascun fabbricato denuncia di variazione al Catasto Fabbricati al termine dei lavori; la spesa per tale incombente può stimarsi in 3.000 euro.

Spese condominiali (lotto 2)

Non si tratta di condominio.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)

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:

- locali ai piani terra e primo della villa:	387,8 mq. x 1,00= 387,8 mq.
- sottotetto della villa:	220,6 mq. x 0,75= 165,4 mq.
- portico della villa:	84,8 mq. x 0,30= 25,4 mq.
- edificio 1:	330,0 mq. x 0,50= 165,0 mq.
- edificio 2:	126,0 mq. x 0,50= 63,0 mq.
- edificio 3:	115,1 mq. x 0,50= 57,6 mq.
- parco (mappale 28):	2828 mq. x 0,02= <u>56,6 mq.</u>
totale superficie commerciale:	920,8 mq.

Il mappale 210 a destinazione prevalentemente agricola ha un'estensione di 3.440 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 primo semestre 2024 pone i beni pignorati nella zona R1, rurale, per la quale non fornisce alcun valore. Vengono però forniti i valori per la vicina zona centrale, centro/capoluogo, e più precisamente:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.300 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 890 €/mq. a 1.050 €/mq.;
- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.400 €/mq.;

Il ~~comune di Saonara~~ per il comune di Saonara, zona rurale, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 902 €/mq. a 1.192 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 740 €/mq. a 983 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 683 €/mq. a 740 €/mq.;
- per ville e villini un valore di mercato variabile da 759 €/mq. a 1.008 €/mq.

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 fabbricati il valore unitario di 700 €/mq., comprensivo dell'incidenza dall'area scoperta di pertinenza degli stessi. Si stima pertanto un valore di euro 644.560 (= 920,8 mq. x 700 €/mq.). Al predetto valore vanno detratti 14.000 euro riportati nel capitolo Regolarità edilizia e 3.000 euro per la regolarizzazione catastale, ottenendo così il valore di euro 627.560 (= 644.560 – 14.000 – 3.000). Per il terreno agricolo si assume il valore unitario di 6 €/mq. e si stima quindi un valore di euro 20.640 (= 3.440 mq. x 6,00 €/mq.). Il lotto 2 viene quindi stimato euro 648.200 (= 627.560 + 20.640) Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni il **valore a**

base d'asta del lotto 2 viene fissato in euro 519.000 (= 648.200 x 0,80 dopo arrotondamento).

LOTTO 3

Diritto venduto (lotto 3)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 3)

Appartamento a piano terra, porzione di fabbricato bifamiliare, con area scoperta comune.

Ubicazione (lotto 3)

Comune di Padova, Quartiere 4 Sud – Est, via Jacopo Facciolati n. 75 bis.

Descrizione catastale (lotto 3)

██████████, con sede in Conegliano, codice fiscale ██████████, proprietaria per l'intero, è intestata sull'immobile così censito:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 128, rendita 1.283,40 euro, via Jacopo Facciolati, piano T.

È comune con l'unità immobiliare pignorata il cortile così censito:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 5, b.c.n.c. comune a tutti i subalterni, via Jacopo Facciolati, piano T.

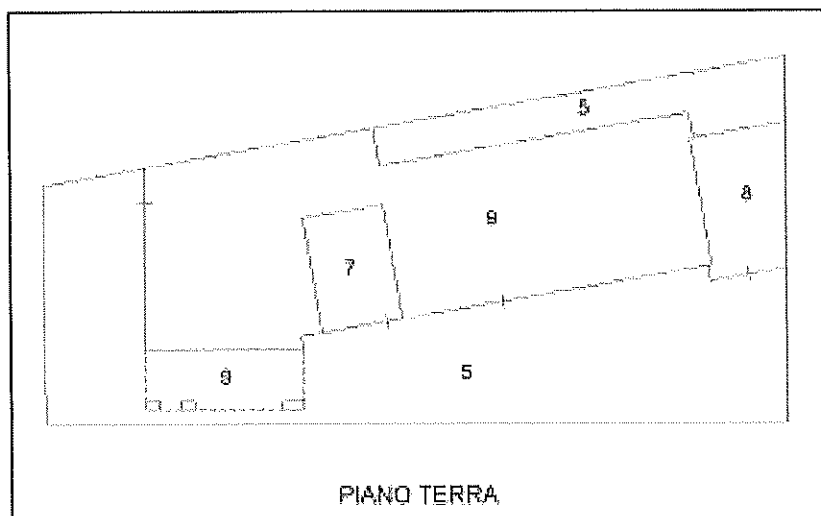


Figura 68 – Estratto dell'elaborato planimetrico (piano terra)

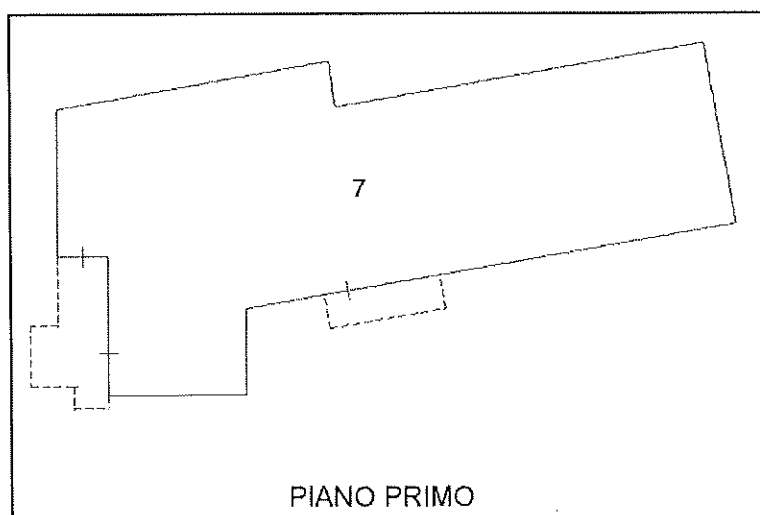


Figura 69 – Estratto dell'elaborato planimetrico (piano primo)

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	via facciolati jacopo		T			B.C.N.C. (CORTILE) COMUNE A TUTTI I SUBB.
7	via facciolati jacopo		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via facciolati jacopo		T			GARAGE
9	via facciolati jacopo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Figura 70 – Estratto dell'elenco subalterni (Catasto Fabbricati)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 155 del Catasto Terreni del comune di Padova (v. figura seguente):
mappale 101, ente urbano, are 03.50.

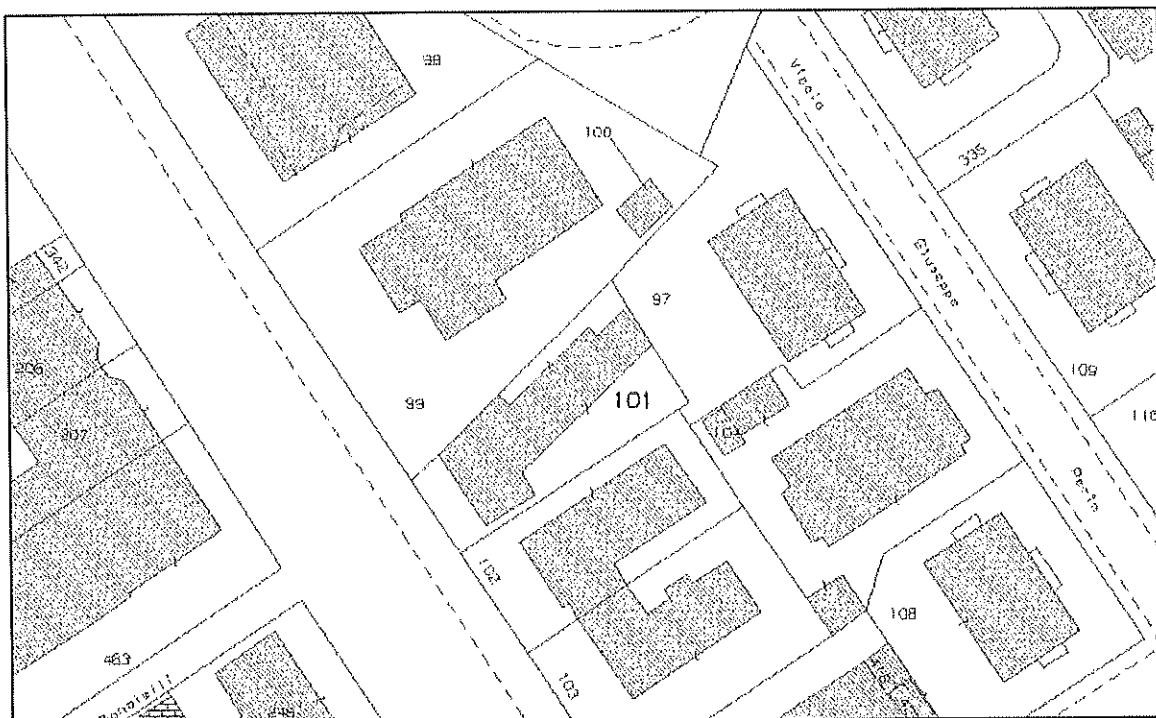


Figura 71 – Estratto di mappa

Al **Catasto Fabbricati** il subalterno 9 del mappale 101 del foglio 155 deriva dal subalterno 6 del mappale 101, stesso foglio, a seguito di variazione della destinazione da ufficio a abitazione del 17.11.2015. Il mappale 101/sub.6 del foglio 155 deriva dal mappale 499/sub.6 del foglio 2, sezione G, a seguito di bonifica identificativo catastale del 18.06.2013.

Al **Catasto Terreni** il mappale 101 non ha subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1969).

Confini (lotto 3)

L'area di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, identificata al Catasto Terreni con il mappale 101, confina a nord-est con il mappale 97, a sud-est con il mappale 102, a sud-ovest con via Facciolati, a nord-ovest con il mappale 99.

L'unità immobiliare pignorata confina a nord-ovest con il mappale 99 e con il cortile comune, a nord-est con il subalterno 8 (garage) e con il cortile comune, a sud-est con

il cortile comune e con il vano scala del subalterno 7, a sud-ovest con il cortile comune.

Provenienza (lotto 3)

A) I beni pignorati sono pervenuti alla [REDACTED] per atto di compravendita in data 05.03.2004 n. 294.373 rep. [REDACTED], trascritto a Padova il 19.03.2004 ai nn. [REDACTED] con cui [REDACTED], nato a Santa Margherita d'Adige il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Saletto [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni, hanno venduto alla [REDACTED] la piena proprietà dell'ufficio a piano terra, facente parte del fabbricato sito in Padova, via Facciolati n. 75/bis, eretto sull'area censita al Catasto Terreni di detto comune al foglio 155 mappale 101, così identificato alla sezione G, foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: mappale 499, subalterno 6, via Jacopo Facciolati n. 75, piano T, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, vani 7, rendita catastale 3.271,75 euro.

Nell'atto è precisato che era oggetto della compravendita anche la proporzionale comproprietà dell'area scoperta e coperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

B) I beni in argomento erano pervenuti a [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) per atto giudiziario, decreto di trasferimento di beni immobili, in data 10.07.2002 n. 3.643/2002 rep. del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 24.07.2002 ai nn. 30044/20303 .

Corrispondenza (lotto 3)

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 altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono con lo stato di

fatto e si identificano in un appartamento facente parte di un fabbricato bifamiliare con area scoperta comune.

Descrizione dei beni (lotto 3)

Si trovano in comune di Padova, via Jacopo Facciolati n. 75 bis, distanti circa 2 km dal centro della città, al quale sono ben collegati dai mezzi pubblici. La zona in cui sono inseriti è ben servita da attività commerciali e servizi. Si tratta, come già riferito, di una porzione di fabbricato bifamiliare, che si compone delle seguenti unità immobiliari:

- l'appartamento pignorato, posto a piano terra, completo di portico;
- un garage;
- un appartamento al primo piano.

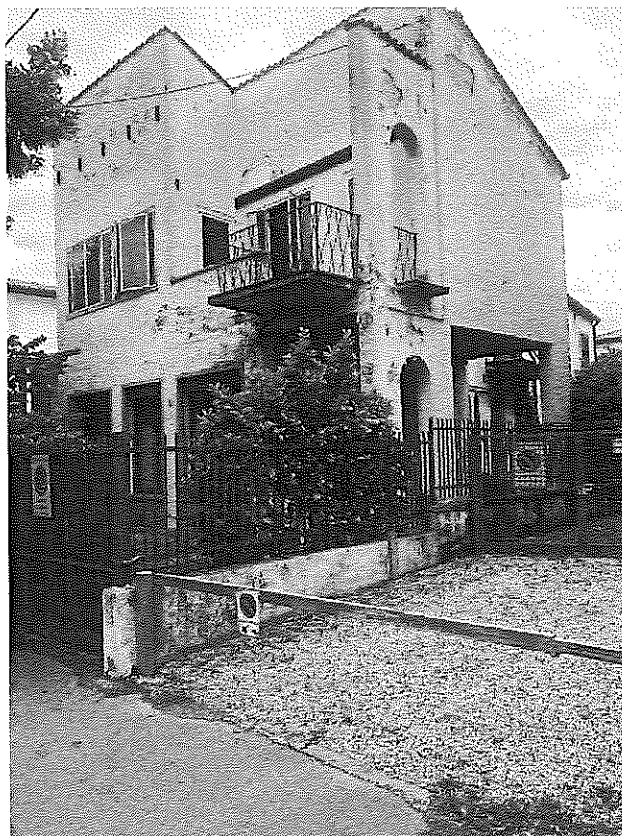


Figura 72 – Angolo sud del fabbricato



Figura 73 – Angolo sud del fabbricato



Figura 74 – Particolare facciata sua via Facciolati



Figura 75 – Portico dell'appartamento pignorato

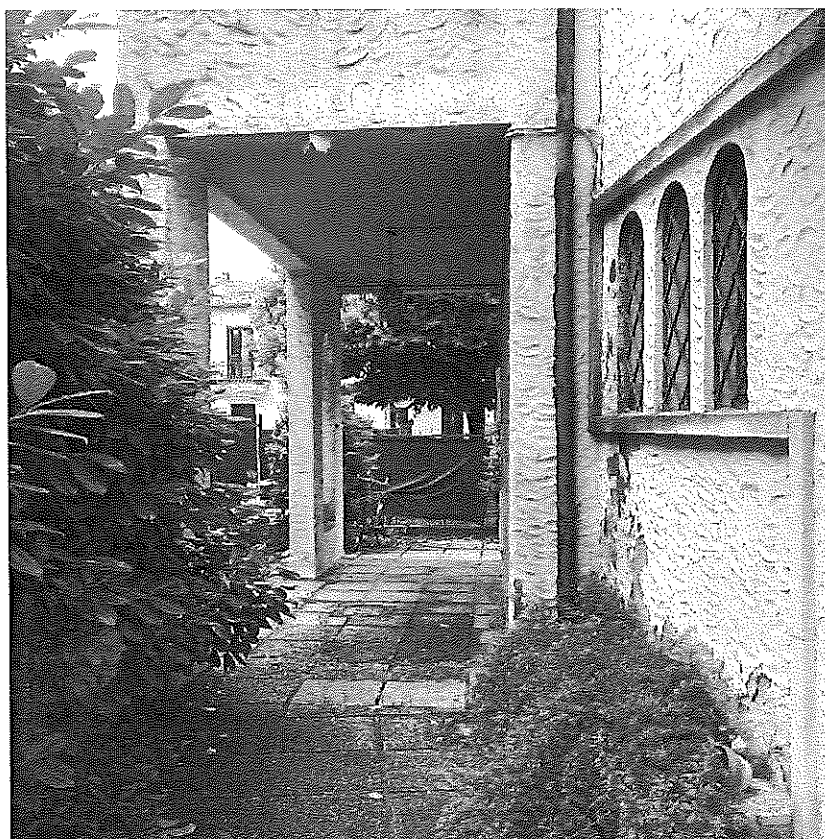


Figura 76 – Cortile comune e portico dell'appartamento pignorato

L'accesso alle tre unità immobiliari avviene da un cortile comune. Il fabbricato, che è stato eretto negli anni cinquanta del novecento, mantiene le strutture portanti dell'epoca: murature in laterizio, solai in laterocemento, tetto a falde. Esternamente è intonacato e tinteggiato, il manto di copertura è in coppi, le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Si segnala il pessimo stato della tinteggiatura, dell'intonaco esterno e delle lattonerie.

L'appartamento pignorato si compone di: soggiorno (33 mq. circa, altezza 3,15 m), cucina (mq. 13 circa, altezza 2,70 m), bagno (mq. 6 circa, altezza 2,70 m), due camere da letto (mq. 13 circa ciascuna, altezza 3,05 m), ripostiglio finestrato (mq. 10 circa, altezza 3,05 m), ingresso (mq. 3 circa, altezza 3,05 m), piccolo ripostiglio non finestrato (mq. 2 circa, altezza 3,25 m), locale w.c. (2 mq. circa, altezza 2,83 m), piccolo disimpegno (altezza 3,15 m), portico.



Figura 77 – Soggiorno

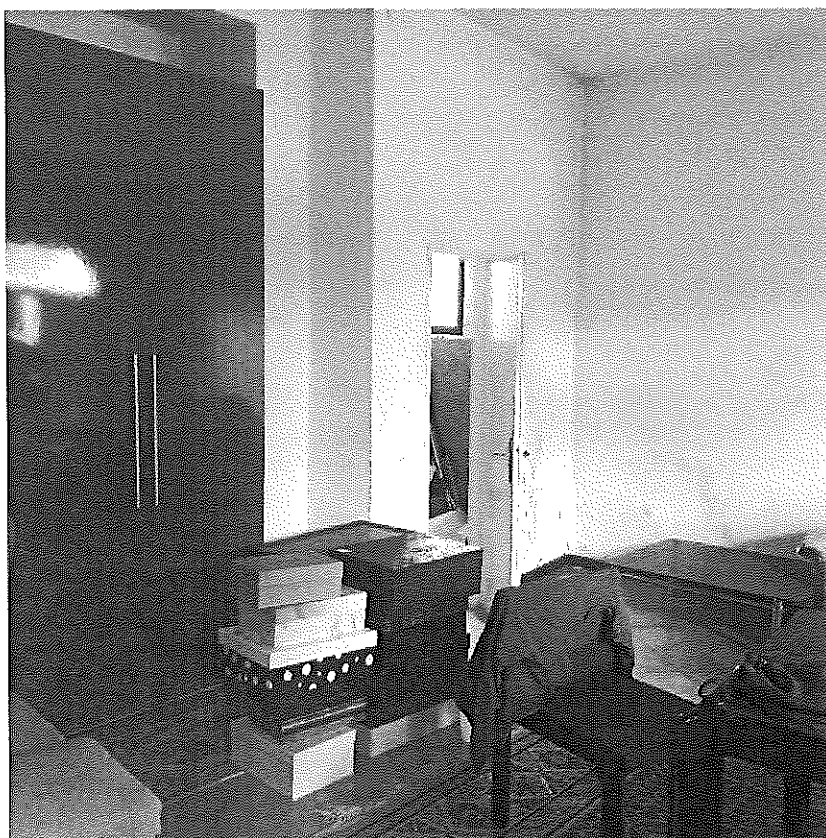


Figura 78 – Soggiorno

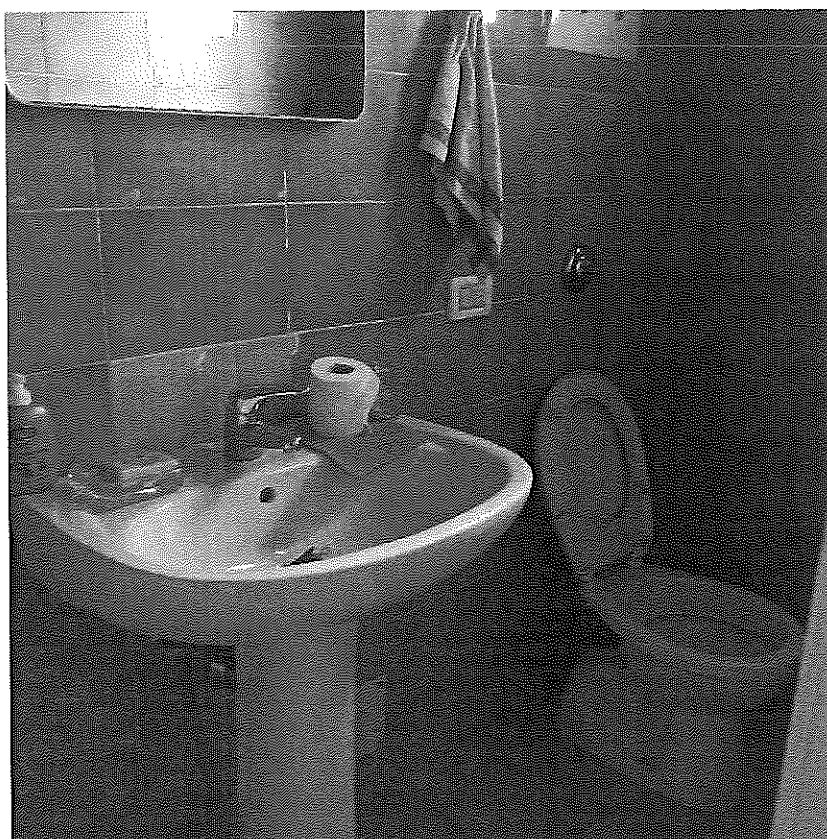


Figura 79 – Locale w.c.



Figura 80 – Cucina

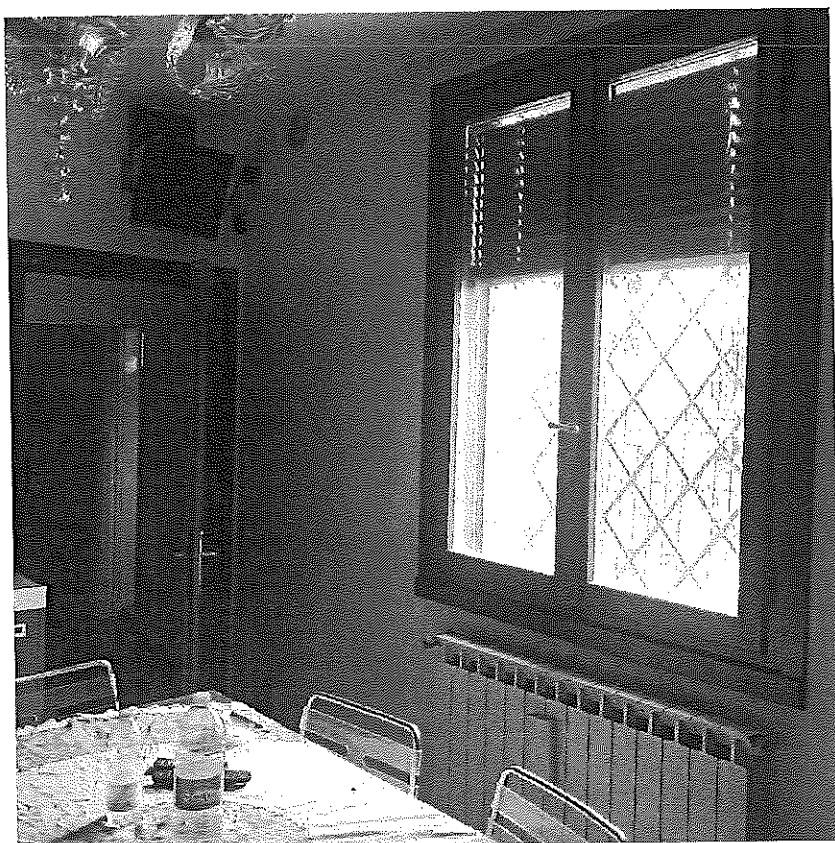


Figura 81 – Cucina

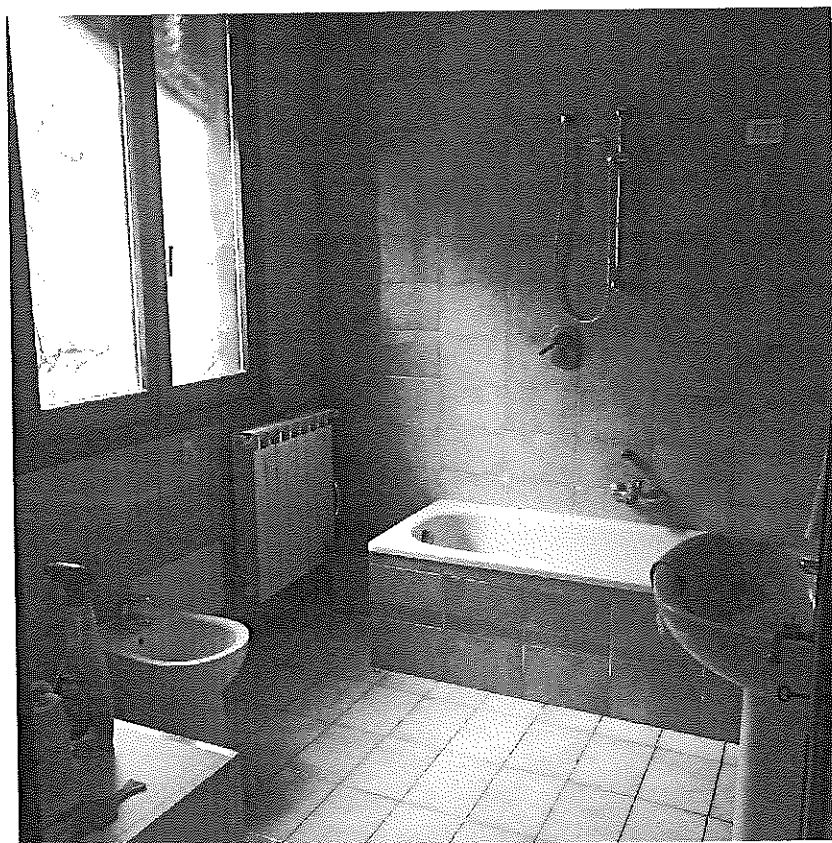


Figura 82 – Bagno



Figura 83 – Bagno e ingresso

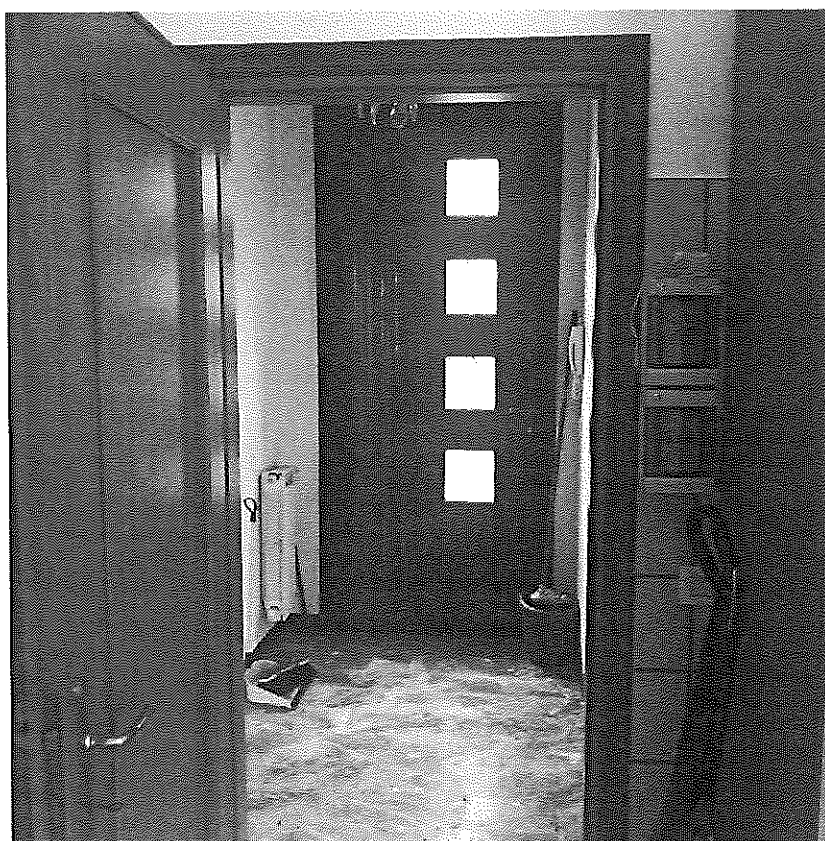


Figura 84 – Ingresso



Figura 85 – Ripostiglio



Figura 86 – Camera

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali eccetto ingresso e ripostiglio che hanno pavimento in marmo e le camere da letto che hanno pavimento in legno (a *mosaico*);

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite con mattonelle di ceramica e delle pareti del locale w.c. e di due pareti della cucina che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: con telaio in legno di pino douglas e vetrocamera; inferriate alle finestre; persiane in PVC; portoncini di ingresso con telaio in legno e specchiature in vetro;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari e accessori di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: caldaia a gas marca ~~XXXXXXXXXX~~ modello Eco 240 Fi, posta nel locale w.c.; scarico a parete non a norma; emissione con radiatori in acciaio, in soggiorno vi sono dei ventilconvettori.

I locali si presentano in mediocre stato di conservazione; molte finiture sono ancora dell'epoca di costruzione (es. pavimenti, porte interne), gli impianti non sono dell'epoca di costruzione, ma probabilmente richiederanno a breve sostituzioni e adeguamenti. Si segnala la presenza di muffe su alcuni soffitti e su alcune pareti, di macchie causate

da infiltrazioni di acqua (la cui causa è presumibilmente risolta) sul soffitto del soggiorno e di distacchi della pittura alla base di qualche parete (causate verosimilmente da risalita capillare).

Vi sono due cortili uno sul lato sud-est e un sul lato nord-ovest. Il primo ha pavimento in quadrotti di cemento e ghiaio lavato e qualche aiola; il secondo sembra accessibile solo dal cortile della proprietà confinante. Entrambi, soprattutto il primo, non sono curati.



Figura 87 – Cortile sul lato nord-ovest

L'area scoperta è recintata su tutti i lati con ringhiera su muretta o muro in laterizio o rete metallica. Lungo via Facciolati vi sono due aperture della recinzione, una pedonale e l'altra carraia, dotate entrambe di cancello.

Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 3)

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica. Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Si ritiene che l'appartamento sia poco efficiente dal punto di vista energetico.

Occupazione (lotto 3)

I beni sono liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 3)

A) Si è rilevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – la seguente formalità gravante sui beni pignorati, che resterà a carico dell'acquirente:

Nota di trascrizione n. 39533 R.G. e n. 28075 R.P. del 25.10.2023.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, preliminare di compravendita con riserva di nomina.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

1) [REDACTED] nato in Moldavia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

2) [REDACTED] nata in Moldavia il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

CONTRO: [REDACTED], con sede in Padova.

TITOLO: atto in data 24.10.2023 n. 8.261 rep. [REDACTED] Padova.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, natura A2, consistenza 7 vani, via Jacopo Facciolati, piano T.

Nel contratto preliminare è specificato tra gli altri (v. allegato) che:

- i signori [REDACTED] si sono dichiarati interessati ad acquistare per sé e/o per persona/e da nominare, al momento dell'atto definitivo, il diritto di piena proprietà dalla porzione immobiliare in oggetto, a condizione che la stessa sia libera da vincoli pregiudizievoli, da imposte arretrate o qualsivoglia altro obbligo di natura fiscale, sia liberamente alienabile, conforme alla normativa urbanistica vigente con regolare destinazione abitativa e conforme alla normativa in materia catastale;
- condizione essenziale dell'adempimento del presente contratto è inoltre l'acquisto da parte del promissario acquirente - o di persona dallo stesso designata - della restante porzione di fabbricato (appartamento al piano primo e del garage al piano terra) attualmente di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED];
- l'atto definitivo di compravendita - a rogito del [REDACTED] dovrà avvenire entro e non oltre il 28 febbraio 2025;
- le parti convengono espressamente che il presente atto è sottoposto alla condizione risolutiva della mancata esibizione della documentazione attestante la regolarità edilizia di quanto in oggetto con riferimento alla destinazione abitativa, entro il giorno 30 aprile 2024;
- il contratto è altresì sottoposto all'ulteriore condizione risolutiva della mancata sottoscrizione del contratto di acquisto della residua porzione di bifamiliare per cause non dipendenti dal promissario acquirente entro il 28 febbraio 2025;
- nel caso del verificarsi delle condizioni risolutive come sopra precisate il presente contratto si intenderà risolto di diritto e le parti si impegnano ad addivenire alla stipula di titolo idoneo all'annotamento di cancellazione della trascrizione del presente preliminare a cura e spese del promittente venditore al verificarsi della prima condizione e di entrambe le parti al verificarsi della seconda condizione.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 6, natura A10, consistenza 7 vani, via Jacopo Facciolati n. 75;
- 2) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 8, mappale 398, natura CO (corte o resede), consistenza mq. 83, via Frassanedo;
- 3) comune di Saonara, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 8, mappale 397, subalterno 1 graffato subalterno 2, natura D7, via Frassanedo n. civico 88;
- 4) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 397, natura EU (ente urbano), consistenza are 32.35;
- 5) comune di Saonara, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 398, natura EU (ente urbano), consistenza are 00.83.

Relativamente alla predetta iscrizione risultano:

➤ **Annotazione n. 37593 R.G. e n. 3511 R.P. del 17.07.2024.**

Cessione dell'ipoteca.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 09.07.2024 n. 14.637 rep. [REDACTED]
di Trieste.

L'annotazione esplica i suoi effetti a favore di: [REDACTED] con socio unico, con sede in Trieste.

➤ **Annotazione n. 28692 R.G. e n. 3645 R.P. del 24.07.2024.**

Restrizione di beni.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 20.06.2024 n. 10.203 rep. [REDACTED]
di Roma.

Valore degli immobili liberati: 176.000 euro.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 155, mappale 101, subalterno 9, natura A2.

A FAVORE DI (come nella formalità originaria): [REDACTED]

Soc. coop., con sede in Orsago.

CONTRO (come nella formalità originaria): [REDACTED], con sede in Padova.

Nella sezione D è specificato che restano fermi il credito e le altre garanzie che lo assistono.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 3)

L'esecutata è una società a responsabilità limitata.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 3)

I beni pignorati sono intestati per l'intera piena proprietà alla [REDACTED]. Sono in comproprietà con i beni pignorati il cortile comune, identificato con il subalterno 5, e le altre parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3)

L'area identificata al foglio 155 del Catasto Terreni del comune di Padova con il map-pale 101, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, ricade in Zona Territoriale Omogenea B2, residenziale di completamento a medio-bassa densità, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative.

Regolarità edilizia (lotto 3)

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

Il fabbricato è stato eretto in forza di permesso rilasciato dal comune di Padova il 17.04.1951, reg. n. 337, a [REDACTED] in [REDACTED] per la destinazione d'uso commerciale (negozio con locali accessori al piano terra) e abitativa (piano terra e primo). In data 08.02.1964, reg. n. 2016, il comune ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Il 20.11.1985 il comune di Padova ha rilasciato a [REDACTED] la concessione edilizia n. 553/85, prot. gen. 28402/85, per la parziale ristrutturazione della porzione ad uso

commerciale con trasferimento di superficie residenziale a favore della parte commerciale.

In data 01.03.1995 [REDACTED] ha presentata domanda di condono edilizio, ai sensi del D. L. 27 settembre 1994, n. 551, rubricata al n. 1865/95, per modifiche interne e cambio di destinazione del piano terra da residenziale e commerciale a direzionale (ufficio). In data 10.10.2002 il comune ha attestato la formazione del silenzio assenso. Lo scrivente, come già riferito, ha accertato che l'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è residenziale, in conformità alla categoria catastale, e non ufficio, come dai titoli edilizi. L'abuso è sanabile (con domanda di permesso di costruire o meglio con SCIA alternativa al permesso di costruire) con il pagamento di una sanzione di presumibili 1.000 euro. Al riguardo si segnala che sono state segnalate da vari enti difficoltà interpretative del recente Decreto cd. Salva Casa relativamente al calcolo delle oblazioni, che dovrebbero essere risolte a breve dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Il cambio di destinazione d'uso è ottenibile solo se viene prodotta al comune l'autorizzazione allo scarico e, nel caso si utilizzi il gas in cucina, sia installato condotto indipendente e idoneo al perfetto smaltimento dei fumi, dei prodotti gassosi e odorigeni. Il comune richiederà anche il versamento degli oneri. Nella camera più a est la superficie aeroilluminante è di pochissimo inferiore al minimo richiesto dal Regolamento Edilizio e pertanto sarà necessario eseguire dei lavori di adeguamento, il più semplice dei quali è aumentare leggermente lo spessore di una parete, così da ridurre la superficie del locale. Per la sanatoria, l'esecuzione dei lavori e le spese tecnico-professionali si stima una spesa di 10.000 euro.

Regolarità del censimento catastale (lotto 3)

L'unità immobiliare è correttamente accatastata.

Spese condominiali (lotto 3)

Non risulta sia stato nominato un amministratore condominiale. Non è nota l'entità delle spese ordinarie per la manutenzione delle parti comuni.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 3)

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:	128,0 mq. x 1,00 = 128,0 mq.
- portico:	12,6 mq. x 0,10 = 1,3 mq.
totale superficie commerciale:	129,3 mq.

Si evidenzia che il portico pur essendo a uso esclusivo è soggetto di fatto a servitù di passaggio a favore delle altre unità immobiliari del fabbricato.

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 primo semestre 2024 pone i beni pignorati nella zona C5, semicentrale, Madonna Pellegrina, Santa Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.500 €/mq. a 1.800 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 2.150 €/mq. a 2.750 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.300 €/mq. a 1.600 €/mq.

Il ~~Valore di mercato~~ per il comune di Padova, zona Madonna Pellegrina, Santa Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.685 €/mq. a 2.419 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.328 €/mq. a 1.907 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.307 €/mq. a 1.468 €/mq.

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 1.300 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 168.090 (= 129,3 mq. x 1.300 €/mq.). Al predetto valore vanno detratti i 10.000 euro riportati nel capitolo Regolarità edilizia, ottenendo così il valore di euro 158.090 (= 168.090 – 10.000). Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni

il valore a base d'asta del lotto 3 viene fissato in euro 134.000 (= 158.090 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 6 dicembre 2024

Allegati:

- 1) atto di provenienza del lotto 1;
 - 2) atto di provenienza del lotto 2;
 - 3) atto di provenienza del lotto 3;
 - 4) contratto di locazione del lotto 1;
 - 5) preliminare di compravendita del lotto 3;
 - 6) documentazione catastale del lotto 1;
 - 7) documentazione catastale del lotto 2;
 - 8) documentazione catastale del lotto 3;
 - 9) estratti pratiche edilizie relative al lotto 1;
 - 10) estratti pratiche edilizie relative al lotto 2;
 - 11) estratti pratiche edilizie relative al lotto 3;
 - 12) certificato di destinazione urbanistica del lotto 1;
 - 13) certificato di destinazione urbanistica del lotto 2;
 - 14) ispezione ipotecaria a nome 
 - 15) prospetto riepilogativo lotto 1;
 - 16) prospetto riepilogativo lotto 2;
 - 17) prospetto riepilogativo lotto 3.
- 