

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 88/2023 R.G. Es. Imm. (porta la n. 136/2024)

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

DoValue S.p.a. mandataria di Olympia SPV S.r.l.

avv. Massimo Botter

c/

██████████

con l'intervento di

Agenzia delle Entrate Riscossione

avv. Simone Maschera

SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, rassegna il presente supplemento di perizia di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i>	2
<i>Estremi dei pignoramenti</i>	3
<i>Istanze di vendita</i>	5
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	5
<i>Formazione dei lotti</i>	5
<i>Diritto venduto e qualità</i>	6
<i>Ubicazione</i>	6
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i>	6
<i>Confini</i>	13
<i>Provenienza ventennale</i>	14

<i>Corrispondenza</i>	17
<i>Descrizione dei beni</i>	18
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato</i>	28
<i>Occupazione</i>	28
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	29
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	29
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	30
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	32
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i>	32
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	33
<i>Regolarità edilizia</i>	35
<i>Regolarità del censimento catastale</i>	43
<i>Spese condominiali</i>	44
<i>Stima valore commerciale</i>	44

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 24.05.2023 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, che in data 31.05.2023 accettava l'incarico, mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. In data 20.10.2023 lo scrivente depositava la perizia. Con ordinanza del 17.05.2024 il Giudice dell'esecuzione: riuniva alla presente procedura esecutiva quella iscritta sul R.G. 136/2024, avente ad oggetto "pignoramento in estensione" rispetto ai beni già pignorati; confermava l'udienza del 24.09.2024, già fissata, disponendo che la stessa

si tenga ex art. 569 c.p.c. sui beni delle due procedure riunite; invitava l'esperto stimatore a depositare integrazione di perizia che tenga conto anche del pignoramento riunito, con termine per il deposito entro 30 giorni prima dalla predetta udienza.

Letti gli atti, visitati nuovamente gli immobili, aggiornate le ispezioni catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione, che sostituisce integralmente quella già depositata.

Estremi dei pignoramenti

Con **atto di pignoramento** immobiliare dell'8.02.2023, depositato il 22.03.2023, la DoValue S.p.a., con sede in Verona, quale mandataria di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano, dichiara di voler sottoporre a pignoramento per l'intero i beni immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED], così identificati al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

- mappale 313, subalterno 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96, piano T;
- mappale 313, subalterno 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 475,14, piano T-1;

con relative pertinenze e frutti.

Con **atto di pignoramento** immobiliare del 05.03.2024, depositato il 19.04.2024, la DoValue S.p.a., con sede in Verona, quale mandataria di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano, dichiara di voler sottoporre a pignoramento per l'intero il bene immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED], così identificato al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

mappale 313, subalterno 5, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, rendita catastale 32,54 euro;

con relative pertinenze e frutti.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Padova - Territorio, sono registrate le seguenti **note di trascrizione**:

a) n. 10318 di registro generale, n. 7267 di registro particolare del 23.03.2023, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 06.03.2023 n. 955 di rep. dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano, contro [REDACTED],

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 10, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 5 vani, via Roma n. 57, piano T;

2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 11, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 8 vani, via Roma n. 57, piano T-1;

b) n. 16478 di registro generale, n. 11777 di registro particolare del 06.05.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 29.03.2024 n. 1.654 di rep. dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano, contro [REDACTED],

gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile così identificato:

comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 5, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 18, via Roma n. 57, piano T.

Istanze di vendita

Nell'istanza di vendita depositata il 22.03.2023 la DoValue S.p.a., quale mandataria di Olympia SPV S.r.l., chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare dell'8.02.2023.

Nell'istanza di vendita del 06.05.2024, depositata il 07.05.2024, la DoValue S.p.a., quale mandataria di Olympia SPV S.r.l., chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare del 05.03.2024.

Analisi della documentazione depositata

Sono state depositate:

- la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 18.05.2023;
- la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 07.05.2024.

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

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di **unico lotto**.

Come verrà meglio esplicitato nel seguito, non sarà necessario procedere, preventivamente alla vendita, ad alcuna variazione catastale; l'acquirente potrà presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per il frazionamento in due unità immobiliari o in alternativa potrà presentare una pratica edilizia presso il comune per l'accorpamento delle due unità immobiliari. Va anche evidenziato che, qualora l'acquirente riuscisse ad acquisire anche il subalterno 9 (appartamento a piano terra avente superficie catastale totale di 61 mq., compresa l'incidenza delle aree scoperte), vista l'estensione dell'area coperta e scoperta (mappale 313 del Catasto Fabbricati di 1.544 mq. catastali), potrebbe anche ritenere conveniente demolire l'intero fabbricato

mappale 313, subalterno 12, b.c.n.c. ai subalterni 5 e 13, via Roma.

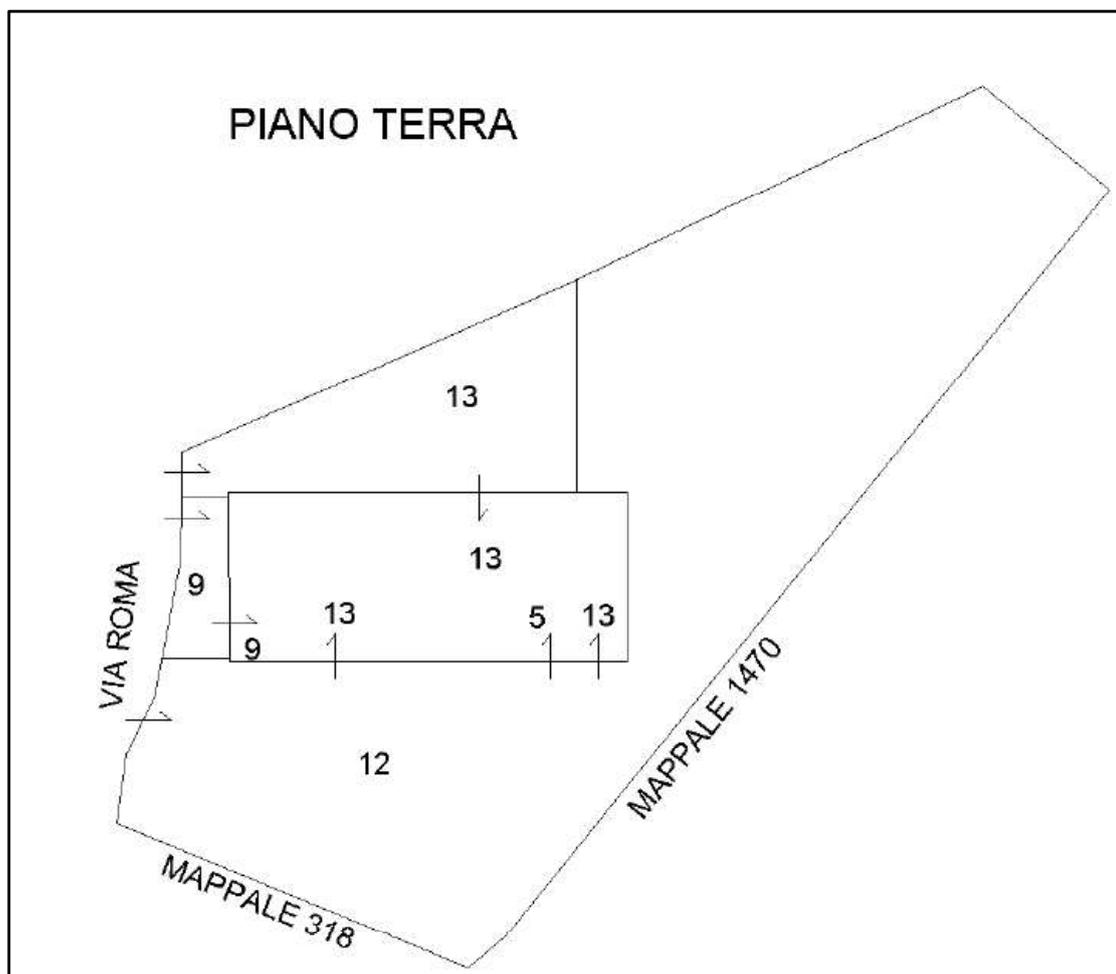


Figura 1 - Estratto dell'elaborato planimetrico attuale (dimostrazione grafica subalterni)

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	via roma		T			GARAGE
9	via roma		T			ABITAZIONE
12	via roma					BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB 5 E 13)
13	via roma	59	T-1			ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO

Figura 2 – Elenco subalterni attuale

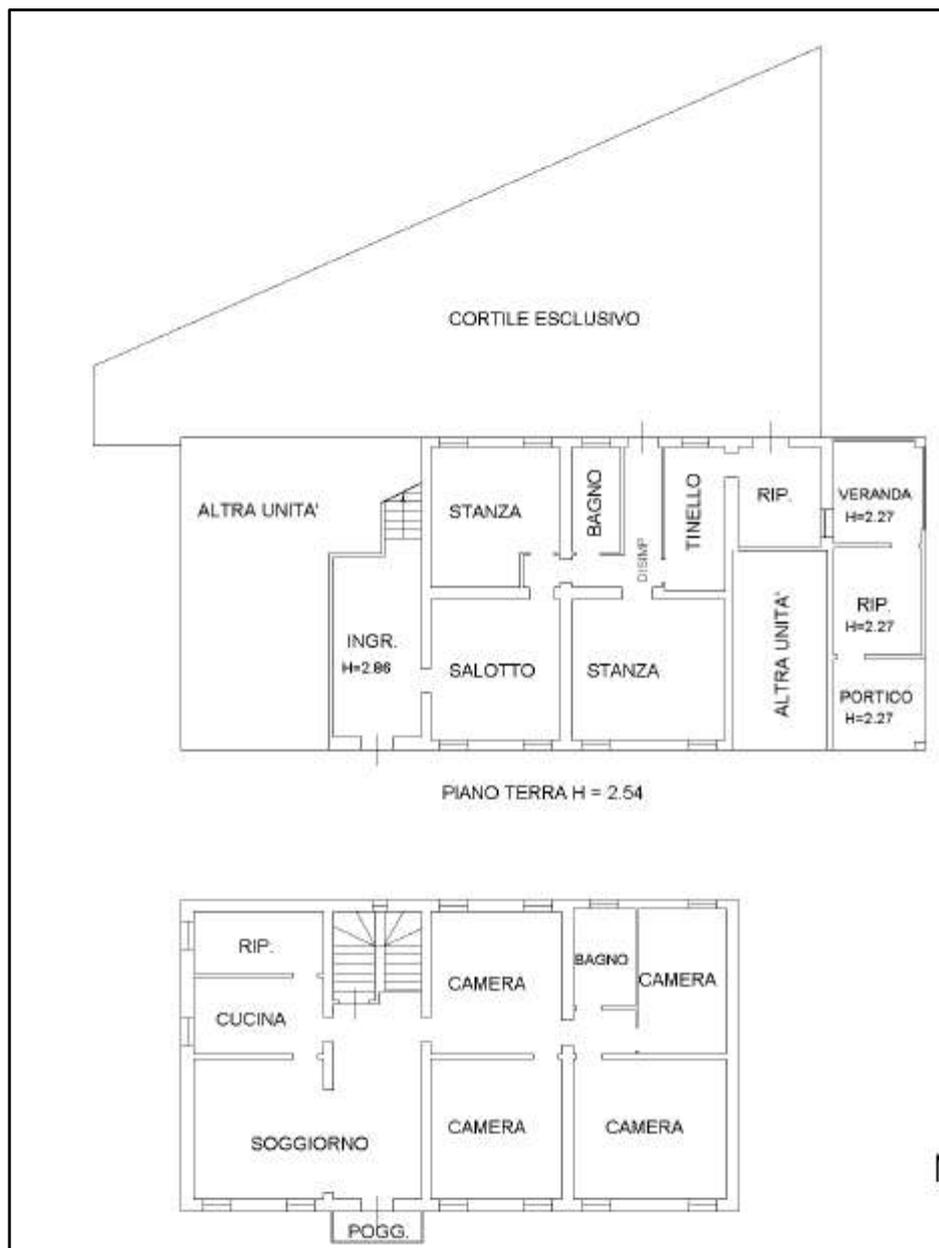


Figura 3 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 13

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliare pignorate sono porzione, è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve:

mappale 313, ente urbano, are 15.44.

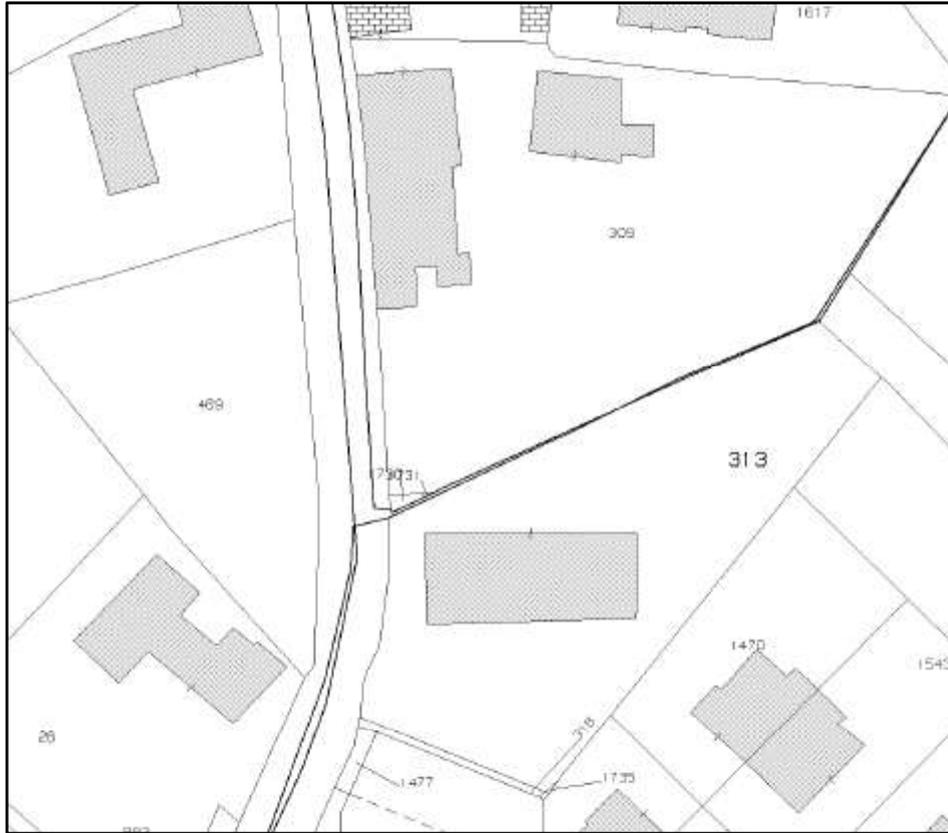


Figura 4 - Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 313/sub13 è stato originato dalla soppressione dei seguenti immobili:

- mappale 313/sub10, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 euro, via Roma, piano T;
- mappale 313/sub11, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 475,14 euro, via Roma, piano T-1;

a seguito di variazione per fusione del 07.12.2012.

In sostanza il subalterno 13 deriva dalla fusione dei subalterni 10 e 11.

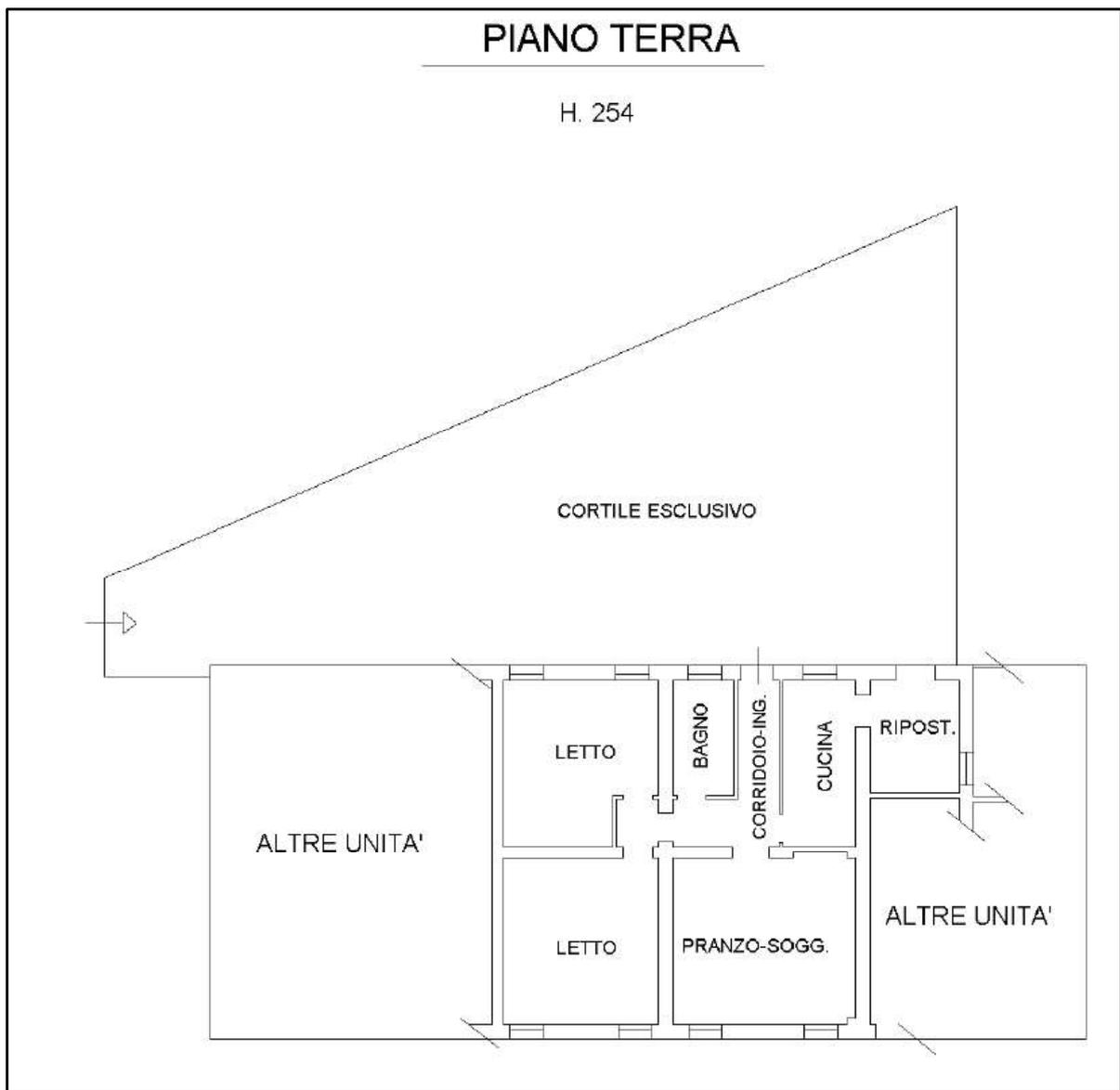


Figura 5 – Planimetria subalterno 10 (soppresso)



Figura 6 – Planimetria subaltemo 11 (soppresso)

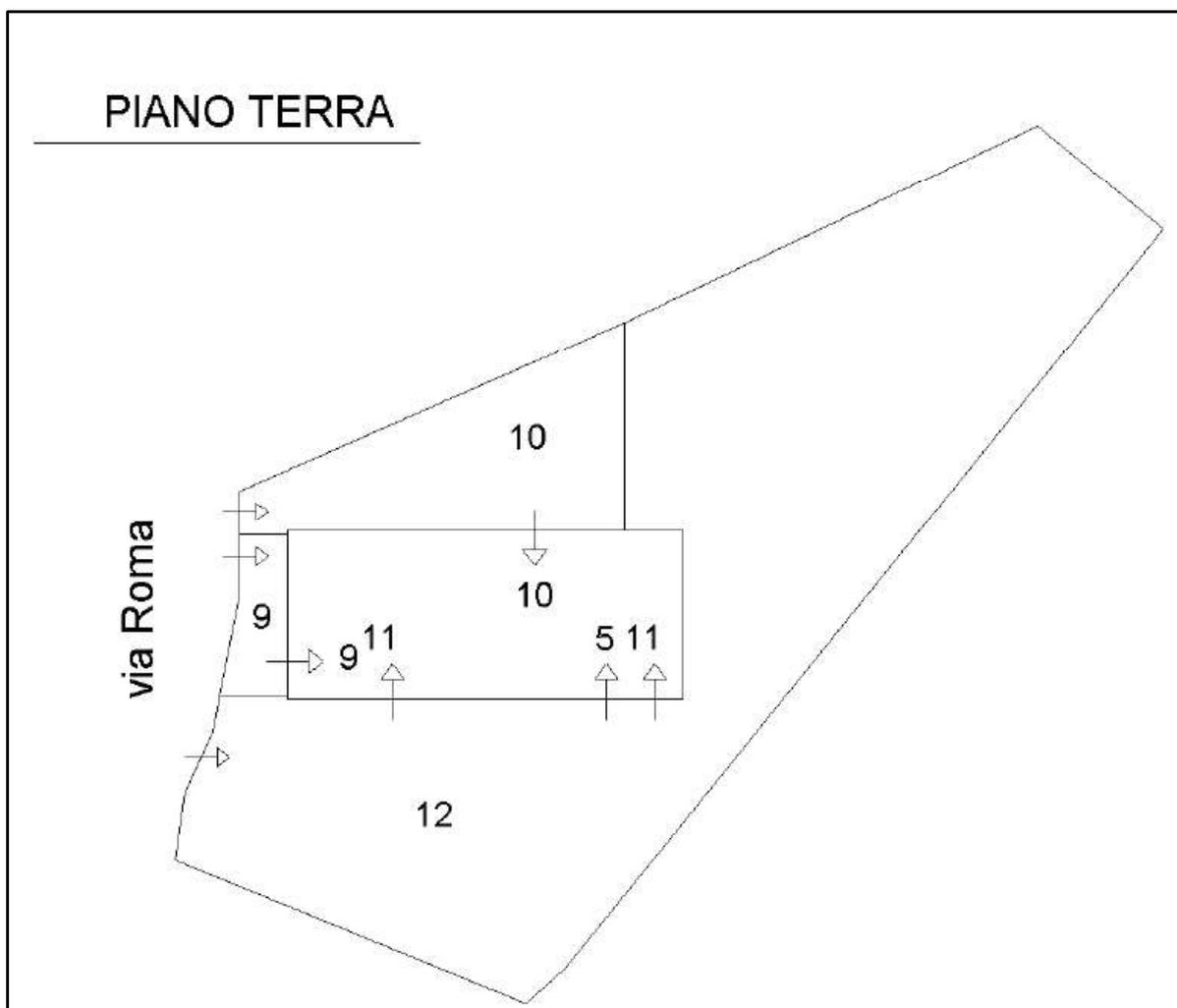


Figura 7 – Dimostrazione subalterni precedente alla soppressione dei mappali 10 e 11

I mappali 313/sub10, 313/sub11, 313/sub12 sono stati originati dalla soppressione dei seguenti immobili:

- mappale 313, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 178,18 euro, via Roma, piano T;
- mappale 313, subalterno 6, b.c.n.c. (cortile), via Roma;
- mappale 313, subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 953,93 euro, via Roma, piano T-1;
- mappale 313, subalterno 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 euro, via Roma, piano T;

a seguito di variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni

del 10.06.2004.

Il mappale 313/sub4 è stato originato dalla soppressione del mappale 313, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.219 lire, via Roma, piano T-1, a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 17.12.1987 (in atti dal 29.04.1999).

Il mappale 313/sub6 deriva dal mappale 313/sub1 a seguito di variazione area cortilizia del 29.11.1994 (in atti dal 29.04.1999).

I mappali 313/sub7 e 313/sub8 sono stati originati dalla soppressione dei mappali 313/sub2 e 313/sub4 a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 29.11.1994 (in atti dal 29.04.1999).

Il mappale 313/sub5 è stato originato dalla soppressione del mappale 313, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.219 lire, via Roma, piano T-1, a seguito della citata variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 17.12.1987 (in atti dal 29.04.1999).

Al Catasto Terreni il mappale 313, ente urbano di are 15.44, deriva dalla fusione dei mappali:

- 312, seminativo arborato di are 08.89;
- 313, ente urbano di are 06.55;

a seguito di denuncia tipo mappale del 02.12.1987 (in atti dal 24.07.2003).

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato (mappale 313 del foglio 16 del Catasto Terreni) confina: a nord-ovest con il mappale 309, a nord-est con il mappale 1432, a sud-est con i mappali 1476, 1470, 1208, 1735, a sud-ovest con il mappale 318, a ovest con via Roma.

Il subalterno 13 (fabbricato e cortile a uso esclusivo) confina a ovest con via Roma e

con altro appartamento (sub. 9), a sud con il cortile comune (sub. 12) e con il garage pignorato (sub. 5), a est con il cortile comune (sub. 12), a nord-ovest con il mappale 309.

Il subalterno 5 (garage) confina a sud con il cortile comune (subalterno 12), sugli altri lati con l'appartamento pignorato (subalterno 13).

L'intero compendio pignorato (subb. 5, 12, 13) confina a nord-ovest con il mappale 309, a nord-est con il mappale 1432, a sud-est con i mappali 1476, 1470, 1208, 1735, a sud-ovest con il mappale 318, a ovest con via Roma e con altro appartamento (sub. 9).

Provenienza ventennale

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata, a seguito di atto di compravendita in data 29.11.2011 n. 88.946 rep. notaio Carlo Martucci di Padova, trascritto a Padova il 05.12.2011 ai nn. 44499/27883, con cui Petranzan Lina, nata a Conselve il 26.11.1950, ha venduto a [REDACTED], coniugata in regime di separazione legale dei beni, la piena proprietà della porzione di fabbricato condominiale, sito in Conselve, via Roma n. 57, eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Conselve al foglio 16 con il mappale 313, costituita da due abitazioni così identificate al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

- mappale 313, subalterno 10, via Roma, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita euro 296,96;

- mappale 313, subalterno 11, via Roma, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 8, rendita euro 475,14;

compresa la proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio.

Nell'atto parte acquirente ha dichiarato che le porzioni immobiliari trasferite sono contigue e finalizzate a costituire un'unica unità abitativa, con caratteristiche di abitazione non di lusso di cui al D.M. 02.08.1969.

Con atto in data 04.03.2022 n. 11.911 rep. notaio Daria Righetto di Padova, trascritto a Padova il 23.03.2022 ai nn. 11253/7488, l'atto in data 29.11.2011 n. 88.946 rep. notaio Carlo Martucci è stato rettificato come segue ferma restando la compravendita di cui al citato atto e fermo restando il valore complessivamente indicato.

*La signora [REDACTED], come sopra rappresentata e la signora [REDACTED], riconoscono che nel citato atto in data 29 novembre 2011 n. 88946 di rep. Notaio Carlo Martucci, di cui in premesse, per mero errore materiale è stata omessa l'indicazione della particella 313/5, pertanto le parti rettificano il citato rogito nel seguente modo, dando atto che ha formato oggetto di compravendita il seguente bene:
* nel fabbricato condominiale, sito in Comune di Conselve (PD) alla Via Roma n. 57, edificato sull'area comune alla particella 313 (trecentotredici) di are 15.44 E.U. del Foglio 16 (sedici) del C.T., la porzione immobiliare, così censita:*

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONSELVE

Foglio 16 (sedici) - particelle:

- 313/10 (trecentotredici sub dieci) via Roma - p. T - cat. A/3 - cl. 1 - vani 5 - RCE 296,96;

- 313/11 (trecentotredici sub undici) via Roma - p. T - cat. A/3 - cl. 1 - vani 8 - RCE 475,14;

(ora 313/13 (trecentotredici sub tredici) via Roma n. 59 - p. T-1 – cat. A/3 - cl. 1 - vani 13 - Superficie catastale totale mq. 336 - escluse aree scoperte mq. 317 - RCE 772,10);

- 313/5 (sub cinque) via Roma - p. T – cat. C/6 - cl. 2 - metri quadri 18 - Superficie catastale totale mq. 20 - RCE 32,54;

con la corte esclusiva di cui alla particella 313/12 (sub dodici) via Roma - p. T - cortile - b.c.n.c. comune ai subb 5 e 13 -

tra confini a corpo: su due lati altra proprietà, terzo lato altra proprietà e via Roma; salvis.

B) I beni in argomento erano pervenuti a Petranzan Lina a seguito di successione in morte di Penon Nazzarena, nata a Conselve il 14.02.1932 e deceduta il 03.11.2008, successione registrata a Padova il 05.05.2009 al n. 899 vol. 2009 e ivi trascritta il 18.08.2009 ai n. 33177/19064, regolata da testamento olografo del 05.11.2007, pubblicato con verbale in data 18.11.2008 n. 30.435 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve e registrato a Padova il 18.11.2008 al n. 23358, serie 1T. Il compendio ereditato era costituito da:

- l'intera piena proprietà dei beni così identificati:
 - 1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 9, natura A3, consistenza 3 vani, via Roma, piano T;
 - 2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 10, natura A3, consistenza 5 vani, via Roma;
 - 3) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 11, natura A3, consistenza 8 vani, via Roma;
 - 4) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 5, natura C6, consistenza mq. 18, via Roma;
- la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei beni così identificati:
 - 1) comune di Conselve, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 1735, natura X (fabbricato) consistenza are 00.01;

2) comune di Conselve, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 318, natura X (fabbricato) consistenza are 00.22.

L'eredità è stata tacitamente accettata da Petranzan Lina con atto in data 20.04.2011 n. 10.615 rep. notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, trascritto a Padova il 10.05.2011 ai nn. 18175/11398.

C) I beni erano pervenuti a Penon Nazzarena a seguito di successione in morte di Penon Lina, nata a Bagnoli di Sopra il 25.09.1911 e deceduta il 26.04.1998, successione registrata a Padova il 22.10.1998 al n. 2.704 vol. 34/98 e ivi trascritta il 23.05.2011 ai n. 19873/12429, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 29.07.1998 n. 29.828 rep. notaio Adriano Poti e registrato a Cavalese il 30.07.1998 al n. 357, serie 1. Il compendio ereditato era costituito dell'intera piena proprietà dei beni così identificati:

1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 4, natura A2, consistenza 3,5 vani;

2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 5, natura C6, consistenza mq. 20, via Roma n. 57;

3) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 8, natura A2, consistenza 3 vani, via Roma n. 57;

4) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 7, natura A2, consistenza 12 vani, via Roma n. 57.

Nella relazione notarile è riportato che non si rileva la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dagli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nelle

istanze di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento dell'8.02.2023 non corrispondono con le attuali risultanze catastali, perché a seguito della variazione del 07.12.2012 le unità immobiliari identificate con i mappali 313/sub10 e 313/sub11 sono state soppresse e fuse nel mappale 313/sub13. I beni corrispondono altresì con lo stato di fatto e si identificano in una porzione di fabbricato trifamiliare, composta da due appartamenti (catastalmente fusi in un'unica unità immobiliare) e un garage, compresa una porzione di area scoperta ad uso esclusivo (identificata con i subalterni 12 e 13).

Descrizione dei beni

I beni pignorati si trovano nel comune di Conselve, via Roma nn. 55 e 57, in una zona residenziale, distanti circa 600 m dal centro del paese. Si tratta di due appartamenti e un garage, porzioni di un fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva. Il fabbricato si articola in due porzioni: una a due piani (terra e primo) e l'altra a un solo piano (terra). La porzione a due piani, che è stata costruita oltre cinquant'anni fa, presenta: struttura portante in muratura; solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera preverniciata; facciate intonacate e tinteggiate. La porzione ad un solo piano (ad uso ripostiglio, garage, portici), posta sul lato est presenta: struttura portante in muratura; copertura inclinata realizzata con travetti prefabbricati in cemento armato di tipo Varese e interposte tavelle in laterizio, manto di copertura in coppi; facciate intonacate e tinteggiate.

Complessivamente le strutture, che non sembra siano state, almeno recentemente, oggetto di lavori, appaiono ancora efficienti, non avendo lo scrivente riscontrato particolari fessurazioni o altri segni di dissesto, se non qualche limitata fessurazione nella parete portante perimetrale a nord. Si segnala che la tinteggiatura delle facciate è in pessimo stato principalmente sulla facciata nord, a causa di rigonfiamenti e distacchi.



Figura 8 – Facciata sud del fabbricato



Figura 9 – Facciata nord del fabbricato

Di fatto il fabbricato si articola in:

- un appartamento a piano terra con area scoperta a uso esclusivo, identificato con il subalterno 9 (non pignorato);
- un appartamento a piano terra con area scoperta a uso esclusivo, già identificato con il subalterno 10 (colpito da pignoramento);
- un appartamento ai piani terra e primo, già identificato con il subalterno 11 (colpito da pignoramento);
- un garage, identificato con il subalterno 5 (colpito da pignoramento);
- il cortile, identificato con il subalterno 12, comune all'appartamento ai piani terra e primo (già sub. 11) e al garage (sub. 5).

L'**appartamento** pignorato posto a **piano terra** (già identificato con il subalterno 10) è accessibile dal civico n. 55. Si compone di: ingresso, soggiorno (mq. 20 circa), cucina (mq. 9 circa), due camere da letto (mq. 19 circa ciascuna), un bagno (mq. 5 circa), un ripostiglio (mq. 8 circa). L'altezza dei locali è variabile da 2,53 m a 2,63 m.

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: mattonelle di ceramica in tutti i locali;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica; il ripostiglio ha un controsoffitto;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: finestre e porte finestre con telaio in legno e vetro singolo, alcune dotate di controfinestra con telaio in alluminio anodizzato; persiane avvolgibili in legno o in PVC; portoncino di ingresso in legno;

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

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

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, marca SIME, sita nel ripostiglio; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa; è presente un cronotermostato.

L'appartamento è stato oggetto nel 2000 di interventi di adeguamento dell'impianto elettrico, di ampliamento dell'impianto di riscaldamento con installazione di una nuova caldaia a gas, di rifacimento dell'impianto idrosanitario e di sostituzione di alcune finiture (pavimenti del soggiorno e della cucina, porte interne). Presso il comune sono depositati (tra la documentazione richiesta per ottenere il certificato di abitabilità) le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico e all'impianto idrotermo-sanitario. L'appartamento è complessivamente in discreto stato, anche se gli impianti necessitano di adeguamenti e sostituzioni (ad esempio la caldaia), così come alcune finiture (quali ad esempio i serramenti esterni e alcuni pavimenti). Si segnala qualche leggero rigonfiamento della pittura e dell'intonaco alla base di alcune pareti, dovuto presumibilmente ad acqua di risalita.

L'appartamento si completa con un cortile sistemato a verde, identificato con il subalterno 13, sul quale vi sono alcuni alberi e arbusti. Nel cortile risulta costruito un piccolo ricovero per attrezzi in legno avente superficie di 5 mq. (= 2,0 m x 2,5 m) e altezza interna variabile da 1,9 m a 2,2 m.



Figura 10 – Ricovero attrezzi

La recinzione è con ringhiera su muretta in cemento armato lungo via Roma e con rete metallica su muretta in cemento armato sugli altri lati; è presente un accesso pedonale/carraio su via Roma.

L'**appartamento** pignorato **posto ai piani terra e primo** (già identificato con il subalterno 11), è accessibile dal civico n. 57. Si compone:

- al piano terra di un ingresso che conduce alla scala, oltre a un portico con ripostiglio (mq. 10 circa) e veranda aventi accessi distinti dall'ingresso;
- al primo piano di soggiorno con angolo cottura (mq. 33 circa) e disimpegno, cucina (mq. 10 circa) attualmente utilizzata come ripostiglio, ripostiglio (mq. 8 circa), quattro camere da letto (mq.13 circa, mq.19 circa, mq. 19 circa, mq. 23 circa), un bagno (mq. 6 circa), un piccolo disimpegno nella zona notte e un poggiolo (mq. 3 circa).

L'altezza dei locali al primo piano è variabile da 2,93 m a 2,97 m, l'altezza dell'ingresso a piano terra è 2,57 m.

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle nell'ingresso a piano terra; in marmette di cemento e griglia in soggiorno, cucina e ripostiglio; in legno nelle camere da letto; in mattonelle di gres porcellanato nel bagno;

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

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: finestre e porte finestre con telaio in legno e vetro singolo, alcune dotate di controfinestra con telaio in alluminio anodizzato; persiane avvolgibili in legno; portoncino di ingresso in legno;

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

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

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, marca SIME, modello Format, sita nel bagno; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa; è presente un cronotermostato; sono presenti anche due stufe a biomassa una in soggiorno, l'altra nel disimpegno della zona notte;

impianto di condizionamento: impianto a split marca Zephir.

L'appartamento è stato presumibilmente nel 2000 di interventi sull'impianto elettrico e su quello di riscaldamento, compresa l'installazione di una nuova caldaia a gas, e nel 2012 di interventi di rifacimento dell'impianto idrosanitario (bagno e angolo cottura del soggiorno). Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti. Complessivamente è in discreto stato, anche se gli impianti necessitano di

adeguamenti e sostituzioni (ad esempio la caldaia, gli scarichi dei fumi delle stufe a biomassa e della caldaia), così come alcune finiture (ad esempio i serramenti esterni e i pavimenti).

Il garage ha larghezza di 2,72 m e superficie di 17 mq. circa. Ha copertura realizzata con travi prefabbricate in cemento armato tipo Varese e tavelloni, pavimento in cemento armato, portone basculante in lamiera. Il locale è completo di impianto elettrico e idrico con boiler elettrico (forse non funzionante). L'altezza media è pari a 2,82 m all'intradosso delle travi e 2,97 m all'intradosso dei tavelloni.

Il cortile (identificato con il subalterno 12), comune tra appartamento e garage, è sistemato a verde, con alcuni alberi e arbusti e all'atto della visita risultava in cattivo stato di manutenzione.

Nel predetto cortile sono stati eretti:

- un piccolo ricovero attrezzi composto da due porzioni: una con dimensioni in pianta di 1,60 m x 1,70 m e altezza media di 2 m circa realizzata con pareti in blocchi cavi di cemento e copertura in legno con sovrastante manto in lastre di eternit; l'altra con dimensioni in pianta di 1,90 m x 2,84 m e altezza media di 2 m circa, posto in adiacenza alla prima e realizzata con struttura lignea e manto di copertura in parte in

lastre di eternit e in parte in lastre traslucide ondulate;



Figura 11 – Ricovero attrezzi



Figura 11 – Ricovero attrezzi



Figura 12 – Copertura in eternit del ricovero attrezzi

- una tettoia, avente dimensioni in pianta pari a 5,80 m x 5,80 m e altezza variabile da 2,25 m circa a 2,60 m circa realizzata con struttura lignea (travi e colonne) e copertura in lastre ondulate di PVC.



Figura 13 - Tettoia



Figura 14 - Tettoia

La recinzione è con ringhiera su muretta in cemento armato lungo via Roma e con rete metallica su muretta in cemento armato sugli altri lati; è presente un accesso

pedonale/carraio da via Roma. I cortili identificati con i subalterni 12 e 13 sono separati da una recinzione.

Caratteristiche energetiche del fabbricato

Nell'Attestato di Prestazione Energetica del 29.05.2014, allegato al contratto di locazione (di cui si dirà) l'appartamento al piano terra, già identificato con il subalterno 10, è posto in classe G. L'APE è attualmente privo di validità, ma l'informazione è comunque indicativa delle caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare. L'appartamento al primo piano ha sostanzialmente dal punto di vista energetico le stesse caratteristiche di quello al piano terra e anzi sembrerebbe anche in una condizione peggiore visto che ha il soffitto che disperde verso l'esterno. Nell'atto di provenienza del 29.11.2011 è scritto che il fabbricato rientra in classe G e che ha costi di gestione molto alti.

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

Occupazione

L'appartamento al piano terra, già identificato con il subalterno 10, risulta locato alla sig.ra Neagu Anca Cristiana, nata in Romania il 09.07.1981, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998) stipulato l'1.06.2014. La durata della locazione è fissata in quattro anni con decorrenza dall'1.06.2014 e scadenza il 31.05.2018 e si intende prorogata automaticamente per uguale periodo salvo che la parte locatrice *manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'articolo 3 dalla legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo*. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 400 mensili e non è stato variato negli anni, perché la locatrice ha optato per

il regime di *cedolare secca*. Sulla base delle indagini effettuate e tenuto conto dello stato dell'immobile lo scrivente ritiene che il canone di locazione sia congruo. Il contratto è stato registrato il 03.07.2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 4341 serie 3T, si segnala che è stata indicata il 04.06.2014 come data di stipula invece che l'1.06.2014; il codice identificativo del contratto è T5T14T004341000JJ; all'Agenzia delle Entrate è stato comunicato che il locatore si è avvalso dell'opzione della *cedolare secca*. Non risulta comunicata alcuna proroga all'Agenzia delle Entrate. Alla luce di quanto riportato lo scrivente ritiene che, sebbene il contratto sia per l'Agenzia delle Entrate naturalmente scaduto (non essendo stata presentata la proroga dopo gli otto anni dalla sua stipula), lo stesso sia comunque opponibile alla procedura, perché si è rinnovato tacitamente di altri quattro anni nel 2022 (prima della data di trascrizione del pignoramento).

L'appartamento ai piani terra e primo, già identificato con il subalterno 11, e il garage, risultano occupati dall'esecutata assieme ai suoi due figli minori.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

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

È possibile che sussistano reciproche servitù per alcune utenze con la contigua porzione di fabbricato non pignorata (subalterno 9) e che in caso di necessità debba essere consentito al personale addetto di effettuare i sopralluoghi e i relativi lavori. Il contatore dell'acqua dell'appartamento ai piani terra e primo è sito nel cortile a uso esclusivo del subalterno 9.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili

alla procedura esecutiva

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

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

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 16478 R.G. e n. 11777 R.P. del 06.05.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 10318 R.G. e n. 7267 R.P. del 23.03.2023.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 38745 R.G. e n. 7761 R.P. del 22.09.2022.

Ipoteca della riscossione derivante da ruolo, avviso di ricevimento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 2/18 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma.

CONTRO: [REDACTED].

TITOLO: atto in data 21.09.2022 n. 4.458/7.722 rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 146.648,03; somma totale euro 293.296,06.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 13, natura A3, consistenza 13 vani;

2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 5, natura C6, consistenza mq. 18;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, foglio 42, mappale 268, subalterno 8, natura A3, consistenza 5,5 vani;

2) comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, foglio 42, mappale 268, subalterno 5, natura C6, consistenza mq. 15.

b) Nota di iscrizione n. 20867 R.G. e n. 3530 R.P. del 27.05.2019.

Ipoteca della riscossione derivante da ruolo, avviso di ricevimento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

DIRITTO: intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A FAVORE DI: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma.

CONTRO: [REDACTED].

TITOLO: atto in data 23.05.2019 n. 2.584/7.719 rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 231.256,77; somma totale euro 462.513,54.

BENI: comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 13, natura A3, consistenza 13 vani.

c) Nota di iscrizione n. 44500 R.G. e n. 9188 R.P. del 05.12.2011.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Unicredit S.p.a., con sede in Roma, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto notarile pubblico in data 29.11.2011 n. 88.947 rep. notaio Carlo Martucci di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 227.000; somma totale euro 340.500, durata 24 anni.

BENI:

1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 10, natura A3, consistenza 5 vani, via Roma, piano T;

2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 313, subalterno 11, natura A3, consistenza 8 vani, via Roma, piano T-1.

Regime patrimoniale tra i coniugi

[REDACTED] alla data dell'acquisto dei beni pignorati era coniugata in regime di separazione dei beni (ancorché separata). Con sentenza del Tribunale di Padova n.1554/2018 R.G.N. 6512/2017 in data 17.07.2018, pubblicata il 20.07.2018 e passata in giudicato il 21.02.2019, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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

I beni pignorati sono intestati per l'intero all'esecutata.

Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comuni come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza citati.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 313 del foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve ha la seguente destinazione urbanistica:

- porzione della particella ricade su: Zona "C" – Residenziale; Zona C1/29C - *PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE*, di cui all'art. 12 delle N.T.A.;
- porzione della particella ricade su: Zona "C" – Residenziale. Zona C2/11 - *PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE*, di cui all'art. 13 delle N.T.A., soggetta a P.E.E.P., vigente;
- porzione della particella ricade su: *Viabilità esistente*.

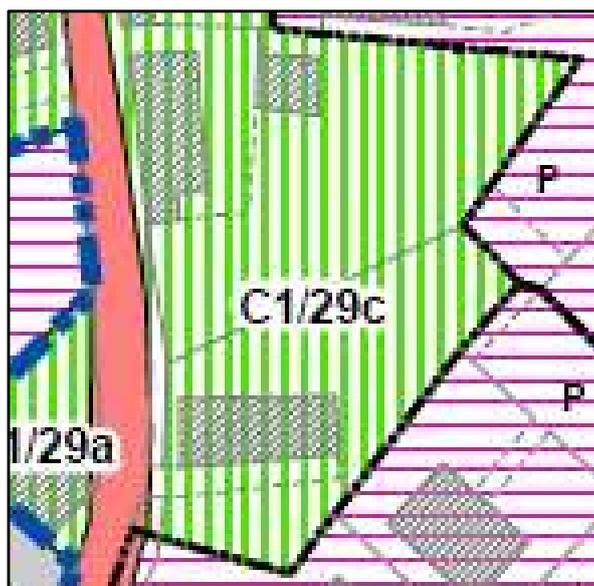


Figura 15 – Estratto della cartografia di P.R.G.

L'art. 12 delle N.T.A. ammette i seguenti interventi edilizi.

Per i nuovi fabbricati e per gli ampliamenti:

- a) aumento volumetrico dei corpi di fabbrica del 20% relativamente al volume esistente alla data d'adozione del P.R.G. con D.C.C. n. 616 del 9 Novembre 1988 ed applicabile una sola volta, anche in deroga all'indice di copertura; in sede di istanza

di richiesta di ampliamento di edifici esistenti e del relativo dimensionamento volumetrico, non è comunque cumulabile il volume in incremento derivante dall'eventuale residuo ammesso dall'applicazione dell'indice di edificabilità con l'aumento volumetrico di cui al precedente capoverso; tale ampliamento, così come sopra definito, è subordinato alla trascrizione di vincolo notarile, ed è concesso per via prioritaria per:

- riutilizzo dei corpi precari di cui al punto c);

- riutilizzo delle preesistenze di cui al punto b);

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70); non abitabili le parti con altezza minima non inferiore a ml. 1.40 ed altezza media non inferiore a ml. 2.00;

c) riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento del 20%; tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

Per i nuovi fabbricati:

1) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, a schiera od in linea;

2) superficie minima del lotto per la nuova edificazione: $S_{min.} = 600 \text{ mq.}$;

3) densità fondiaria massima: $I_f = 1,3 \text{ mc/mq.}$;

4) indice massimo di copertura fondiaria : $R_c = 30\%$ dell'area di lotto;

5) altezza massimo dei piani: 3 oltre lo scantinato;

6) numero massimo dei piani: 3 oltre lo scantinato;

7) lunghezza massima delle fronti: ml. 30,00;

8) distanza minima dai confini: D_c = minimo ml. 5,00 o a confine, previo accordo tra proprietari registrato;

9) distanza minima tra fabbricati: minimo ml. 10,00; tale distanza potrà essere ridotta a ml. 5,00 tra fabbricati con pareti non finestrate;

10) distanza dalle strade: ml. 5,00 o in allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.P.R. 26.04.1993 n. 147 e successive integrazioni e/o modificazioni;

11) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

L'area è classificata come segue dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) 2021 – 2027:

Classe di pericolosità idraulica: P1 – Moderata;

Rischio idraulico: R2 - Medio.

Regolarità edilizia

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

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è stato eretto prima del 1967. Il comune non risulta in possesso di alcun atto relativamente all'originaria edificazione dello stesso.

In data 18.03.1993 il comune di Conselve ha rilasciato a Penon Lina, a seguito della domanda presentata il 10.10.1992, la concessione edilizia n. 28/93 per la costruzione di un portico in adiacenza al fabbricato esistente. In data 14.03.1995 il comune ha rilasciato, relativamente alla predetta porzione adibita a portico, il certificato di agibilità n. 66.

In data 20.08.1999 (prot. 17242) la sig.ra Penon Nazzarena ha presentato Denuncia di inizio attività (D.I.A.), rubricata al n. 195/99, per la realizzazione di opere interne nell'appartamento a piano terra e per l'ampliamento di detto appartamento.

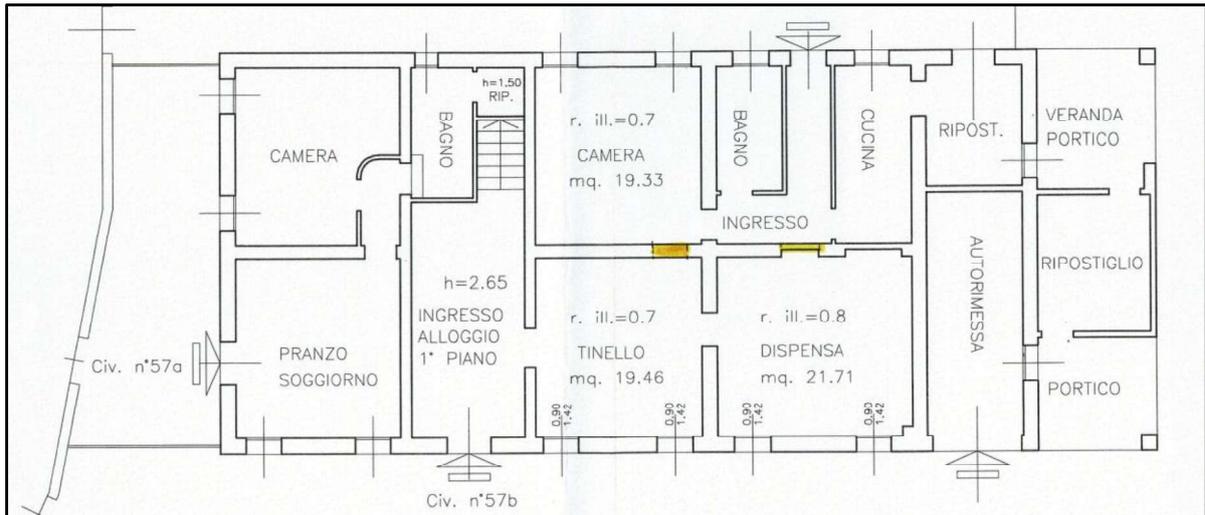


Figura 16 – Estratto dalla DIA n. 195/66 – Stato di fatto (in giallo pareti da demolire)

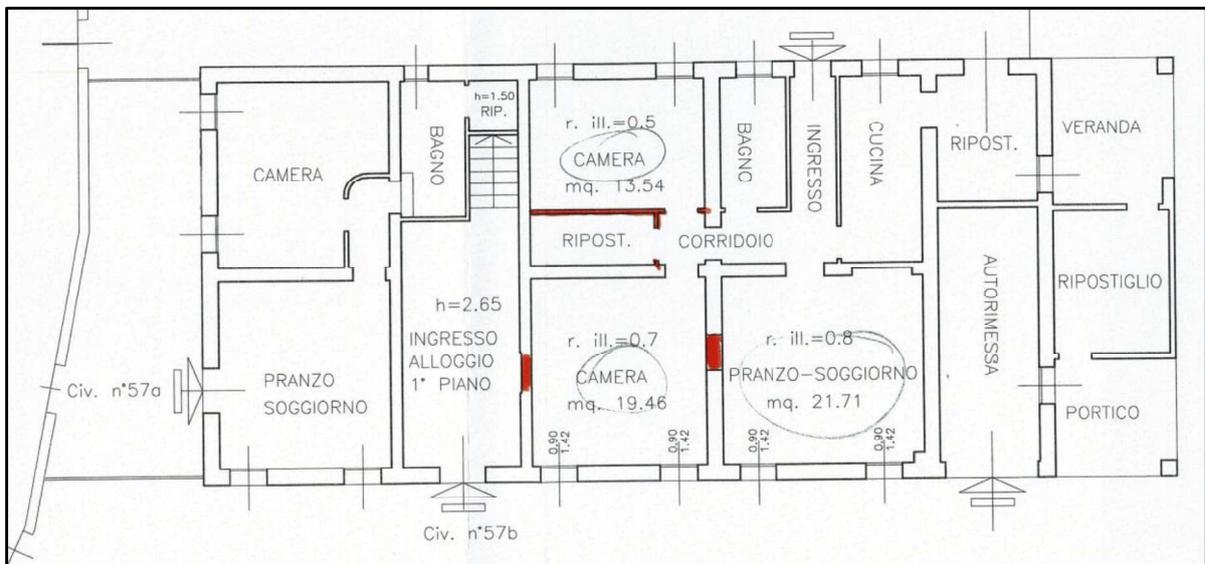


Figura 17 – Estratto dalla DIA n. 195/99 – Stato di progetto (in rosso pareti da costruire)

In data 23.12.1999 (prot. 25569) è stata presentata altra Denuncia di inizio attività, rubricata al n. 281/99, quale variante alla D.I.A. n. 195/99 per modifiche interne all'appartamento a piano terra.

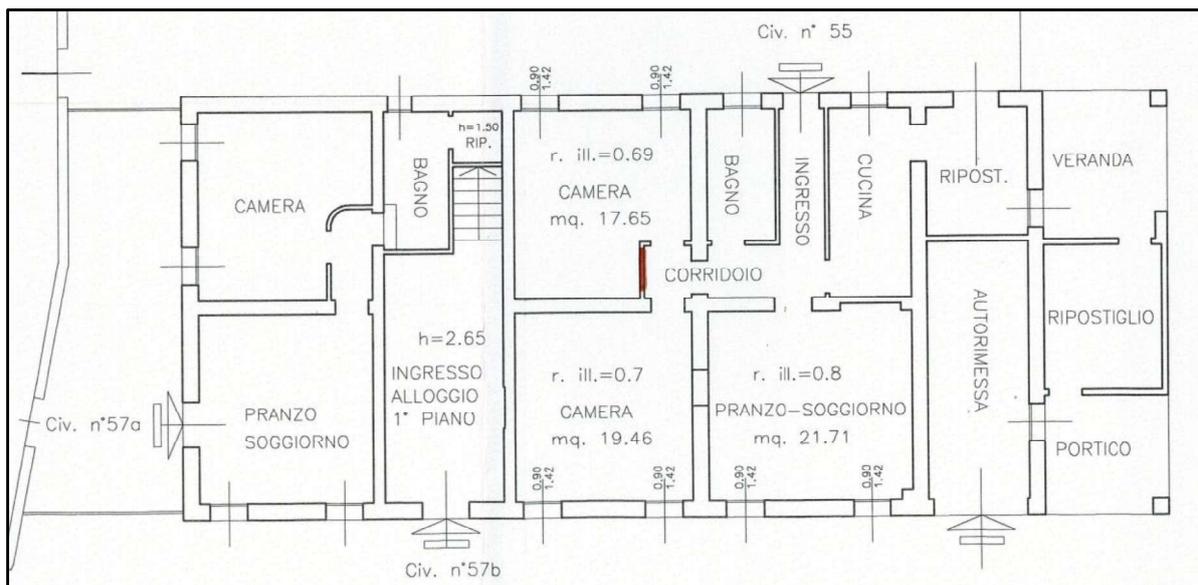


Figura 18 - Estratto dalla DIA n. 195/99 – Stato di progetto

In data 23.06.2004 il comune di Conselve, a seguito della domanda presentata il 16.02.2000, ha rilasciato il certificato di agibilità per l'unità immobiliare a uso residenziale a piano terra identificata al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve con il mappale 313/sub10.

I locali dell'appartamento a piano terra (già sub. 10) sono sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie rilasciate e presentate e sono dotati di certificato di agibilità, si segnala che l'altezza dei locali è pari a 2,54 m.

A parere dello scrivente il rilascio da parte del comune della concessione edilizia e dei certificati di agibilità relativi ai locali al piano terra attesta la legittimità del primo piano dell'immobile. Va anche segnalato che nella denuncia di successione in morte di Penon Bruno Quintilio fu Giuseppe, trascritta a Padova il 15.09.1962 ai nn. 10651/8403, è menzionato l'edificio ai piani terra e primo di vani 11,50. Da ricerche effettuate risulta che l'immobile è stato eretto nel 1939. L'appartamento ai piani terra e primo (già sub. 11) è tuttavia sprovvisto del certificato di agibilità. Come già riferito presso il comune non è depositata alcuna tavola rappresentante l'appartamento in argomento, se non la planimetria catastale allegata alla richiesta del certificato di

agibilità n. 66 del 14.03.1995. Confrontando lo stato di fatto con la predetta planimetria catastale emergono tre abusi edilizi:

- la cucina è utilizzata come ripostiglio;
- nel soggiorno è stato realizzato un angolo cottura;
- è stato murato il foro di porta tra cucina e soggiorno.

Inoltre è stato ristrutturato abusivamente il bagno, alle informazioni intorno al 2012, mediante demolizione di rivestimenti e pavimentazione, posa di nuove tubazioni di adduzione e scarico e nuovi sanitari.



Figura 19 – Soggiorno con angolo cottura

Gli abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 1.000 euro; complessivamente per la regolarizzazione dei predetti abusi si stima una spesa di 3.000 euro, comprese spese tecniche e diritti al comune di Conselve. Lo scrivente, ritiene che successivamente alla sanatoria sia opportuno presentare Segnalazione certificata di agibilità, allegando tra gli altri anche la dichiarazione di conformità degli impianti (previ adeguamenti). Per tale incombenza si stima una spesa di 10.000 euro.

È stata accertata anche la chiusura abusiva del portico a piano terra oggetto della concessione edilizia n. 28/93 con dei serramenti.

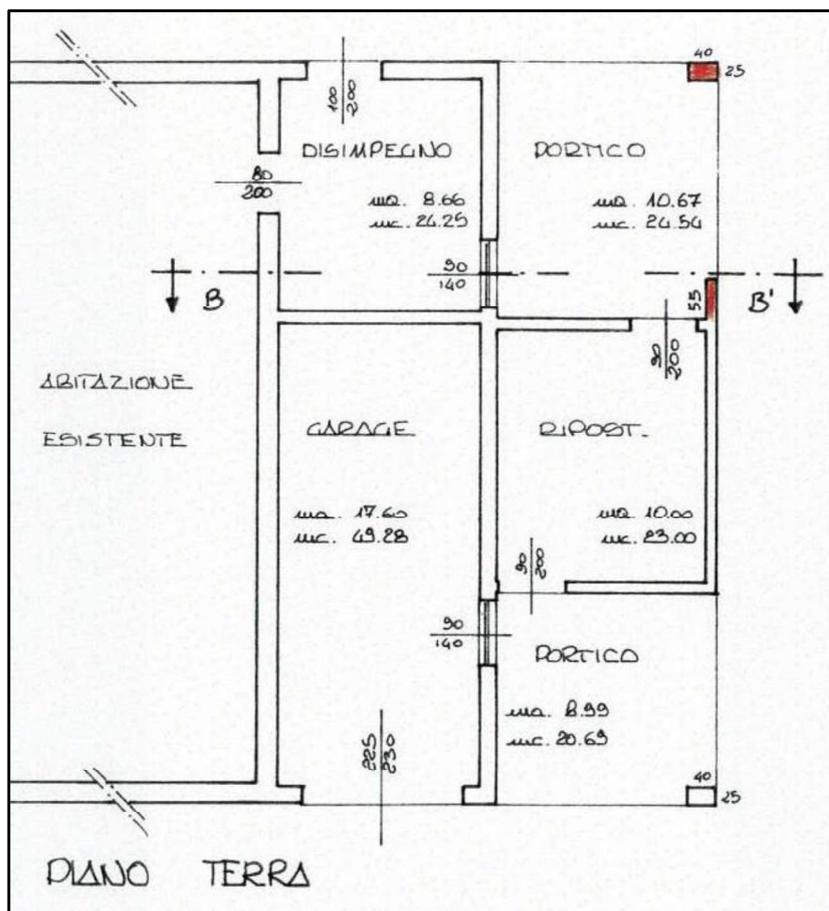


Figura 20 – Estratto dalla C.E. n. 28/93



Figura 21 – Portico chiuso con serramenti

L'abuso a parere dello scrivente non è sanabile, è necessario quindi rimuovere i serramenti con una spesa stimata in euro 600.

I due appartamenti risultano fusi in un'unica unità immobiliare solo catastalmente, mentre di fatto e dal punto di vista urbanistico-edilizio, tenuto conto che non è stata presentata presso il comune alcuna pratica edilizia per la fusione, continuano a essere due unità immobiliari distinte. Qualora l'acquirente volesse accorpate i due appartamenti dovrà aprire un foro di porta tra l'ingresso a piano terra, dell'appartamento al primo piano, e la camera adiacente dell'appartamento a piano terra (v. figura seguente) e mutare le destinazioni d'uso dei locali come da planimetria catastale attuale, previa presentazione di una pratica edilizia presso il comune. Al termine dei lavori si ritiene che sarà necessario presentare Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), alla quale dovranno essere allegate, tra gli altri, le dichiarazioni di conformità degli impianti. Si veda anche il capitolo *Regolarità del censimento catastale*.



Figura 22 – Porzione della pianta a piano terra (in rosso il foro di porta da aprire)

Si è accertato che nel cortile, come già riportato, sono stati eretti abusivamente tre manufatti e più precisamente:

- 1) un piccolo ricovero attrezzi, sito nel cortile comune identificato con il subalterno 12, composto da una porzione avente dimensioni in pianta di 1,60 m x 1,70 m e altezza media di 2 m circa realizzato con pareti in blocchi cavi di cemento e copertura in legno con sovrastante manto in lastre di eternit, e una porzione avente dimensioni in pianta di 1,90 m x 2,84 m e altezza media di 2 m circa, posto in adiacenza al primo, realizzato con struttura lignea e manto di copertura in parte in lastre di eternit e in parte in lastre traslucide ondulate;
- 2) una tettoia, sita nel cortile identificato con il subalterno 12, avente dimensioni in pianta di 5,80 m x 5,80 m e altezza variabile da 2,25 m circa a 2,60 m circa realizzata con struttura lignea (travi e colonne) e copertura in lastre ondulate di PVC;
- 3) una piccola casetta da giardino in legno, sita nel cortile già identificato con il subalterno 10, avente dimensioni in pianta di 2,0 m x 2,5 m e altezza variabile da 1,9 m circa a 2,2 m circa.

Relativamente alla sanabilità delle predette costruzioni si riferisce quanto segue (si mantiene la numerazione precedente).

1) Il manufatto non possiede le caratteristiche che permetterebbero la libera edificazione, perché non ha copertura a due falde in legno, come prescritto dall'art. 3.6.10, punto 7, lettera c, del Regolamento Edilizio.

Tenuto conto che:

- le lastre di eternit dovranno essere in ogni caso rimosse e smaltite (con le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti);
 - si tratta di un manufatto con strutture e finiture molto economiche, parzialmente precario dal punto di vista statico e che necessita di manutenzione;
 - il suo valore commerciale è molto modesto;
 - anche qualora l'abuso fosse sanabile, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (oblazione e spese tecniche) sarebbero comparabili con il suo valore commerciale,
- si ritiene più opportuna la sua demolizione.

La spesa per tale incumbente, compreso lo smaltimento delle lastre di eternit, può stimarsi in 2.000 euro.

2) La tettoia è a distanza dal confine inferiore a 1,5 m e pertanto l'abuso non è sanabile. Il costo per la sua demolizione può stimarsi in 2.000 euro.

3) Visto l'art. 3.6.10, comma 8, lettera c, del Regolamento Edilizio vigente (v. figura seguente) il manufatto rientra, a parere dello scrivente, tra le opere realizzabili in edilizia libera.

- c. per chiosco (o casetta da giardino) si intende una struttura chiusa su ogni lato, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:
- copertura a due falde in legno ricoperta con guaina impermeabilizzante (salvo coerenza architettonica con il manufatto edilizio principale);
 - altezza massima di ml 2.50 (nel punto più alto esterno);
 - superficie coperta massima di m² 9,00 (con sporgenza massima 30 cm e la distanza dai confini dal massimo ingombro);
 - eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata in getto di cls, dello spessore massimo di cm 15, o altri materiali (betonelle, quadrotti in cls prefabbricati, etc.), sporgente non più di cm 10 dalla sagoma del manufatto (con esclusione di strutture di fondazione diverse);
 - installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
 - distanza da confini di proprietà: 1,50 m (dal punto più sporgente, derogabile con consenso sottoscritto del confinante);
 - distanza dalle strade/spazi pubblici: 3,00 m.

Figura 23 – Estratto del regolamento edilizio

Regolarità del censimento catastale

Come più volte riferito gli appartamenti pignorati sono accatastati e attualmente risultano fusi in un'unica unità immobiliare. La relativa planimetria catastale non riproduce fedelmente lo stato dei luoghi, per i seguenti motivi:

- 1) non è stato realizzato, come riportato nel capitolo *Regolarità edilizia*, il foro di porta tra l'ingresso a piano terra dell'appartamento ai piani terra e primo e l'adiacente locale dell'appartamento già identificato con il subalterno 10 (v. figura n. 22);
- 2) alcune destinazioni dei locali sono di fatto diverse da quelle rappresentate nelle planimetrie.

Sarà onere dell'acquirente procedere alla regolarizzazione con una delle seguenti modalità:

- a) eseguire opere edili e impiantistiche per realizzare il foro di porta citato e per adibire i locali alle destinazioni riportate nelle planimetrie catastali (come indicato nel paragrafo *Regolarità edilizia*), previa presentazione di una pratica edilizia;
- b) frazionare il subalterno 13 in due unità immobiliari corrispondenti ai soppressi subalterni 10 (appartamento a piano terra con cortile a uso esclusivo) e 11 (appartamento ai piani terra e primo), presentando denuncia di variazione al Catasto Fabbricati; la spesa per tale incombente viene stimata in 2.500 euro.

Lo scrivente ai fini della stima considererà l'ipotesi *b*.

Si ricorda che ai sensi della circolare n. 27/E del 13.06.2016 dell'Agenzia delle Entrate non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità.

Il garage è regolarmente censito.

Spese condominiali

Non risulta essere stato nominato alcun amministratore condominiale. Saranno a carico dell'acquirente le eventuali spese riguardanti le parti comuni del fabbricato.

Stima valore commerciale

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:

1) appartamento a piano terra:

- appartamento	112,8 mq. x 1,00 = 112,8 mq.
- cortile:	183,0 mq. x 0,07 = <u>12,8 mq.</u>
totale	125,6 mq.

2) appartamento ai piani terra e primo:

- piano terra:	20,5 mq. x 1,00 = 20,5 mq.
- primo piano:	186,2 mq. x 1,00 = 186,2 mq.
- poggiolo:	2,9 mq. x 0,30 = 0,9 mq.
- ripostiglio e portici a piano terra:	31,1 mq. x 0,25 = <u>7,8 mq.</u>
totale:	215,4 mq.

3) garage: 20,0 mq. x 0,50 = 10,0 mq.

Complessivamente sono mq. 351,0 (= 125,6 + 215,4 + 10,0).

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2023 pone i beni pignorati nella zona centrale/capoluogo, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.200 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato variabile da 910 €/mq. a 1.100 €/mq.;

- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.200 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 500 €/mq. a 600 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Conselve, zona centrale, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.1150 €/mq. a 1.414 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 945 €/mq. a 1.158 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 924 €/mq. a 1.016 €/mq.;
- per ville e villini un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.100 €/mq.;
- per box un valore di mercato variabile da 449 €/mq. a 549 €/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 e quelli di aggiudicazione alle aste immobiliari di immobili vicini, lo scrivente assume il valore unitario di 750 euro/mq., compresa l'incidenza dell'area scoperta. Si stima pertanto un valore di euro 263.250 (= 351,0 mq. x 750 €/mq.). Tenuto conto che l'appartamento al piano terra è affittato si riduce il valore del 5% per tener conto che l'immobile, anche se a fitto libero e remunerativo, sconta un ribasso nella quotazione di mercato, dovuta al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda; si ottiene così il valore di euro 250.087 (= 263.250 x 0,95). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nel capitolo *Regolarità edilizia*, stimate complessivamente in 7.600 euro per sanatorie e ripristini e in 10.000 euro per l'agibilità dei locali al primo piano, nonché le spese per la regolarizzazione catastale stimate in 2.500 euro, ottenendo così il valore di euro 229.987 (= 250.087 – 7.600 – 10.000- 2.500). Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni il

valore a base d'asta del lotto viene fissato in euro 196.000 (= 229.987 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 22 agosto 2024

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) rettifica dell'atto di provenienza;
- 3) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 4) visura storica al Catasto Terreni;
- 5) elaborato planimetrico attuale;
- 6) elenco subalterni attuale;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 13;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 5;
- 9) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 12;
- 10) planimetria catastale del subalterno 13;
- 11) planimetria catastale del subalterno 5;
- 12) elaborato planimetrico del 2004 (non attuale);
- 13) elenco subalterni del 2004 (non attuale);
- 14) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 10 (soppresso);
- 15) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 11 (soppresso);
- 16) planimetria catastale del subalterno 10 (soppresso);
- 17) planimetria catastale del subalterno 11 (soppresso);
- 18) certificato di destinazione urbanistica;
- 19) estratti delle pratiche edilizie;
- 20) certificato di agibilità del portico;
- 21) certificato di agibilità dell'appartamento a piano terra, già subalterno 10;

22) contratto di locazione appartamento a piano terra;

23) ispezione ipotecaria a nome [REDACTED]

24) n. 37 fotografie;

25) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami