

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

contro

n° 261/16 R.G. Es.

Giudice dott.ssa Manuela Elburgo

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Andrea Dondi Pinton

Con studio in via Settima Strada, 7 – 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail andrea.dondi@9hstudio.it

PAGINA VUOTA

SOMMARIO

PREMESSA.....	5
1. VERIFICHE DOCUMENTALI.....	7
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c	7
1.2 Titoli di provenienza	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI	8
2.1 Identificazione catastale e confini.....	8
2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	10
2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento.....	13
2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale tra coniugi	16
2.5 Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura	16
2.6 Conformità urbanistica.....	16
2.7 Caratteristiche dell'immobile	19
3. STIMA DEGLI IMMOBILI	29
3.1 Criteri di stima	29
3.2 Stato di occupazione degli immobili	30
3.3 Stima.....	30
4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto).....	33
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	33
5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare	33
Iscrizioni contro	33
Trascrizioni contro.....	33
6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI.....	34
7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI	34

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Con comunicazione del 01.02.2017, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 261/16** R.G. Es., promossa da _____, contro _____, e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 06.03.2017 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(**allegato 'A'** - Quesito)

Si segnala da subito che nel corso degli accertamenti effettuati congiuntamente alla Custode dott.ssa Chiara Marchetto è stato appurato quanto segue:

- il pignoramento colpisce due unità negoziali:
 - Unità negoziale 1 formata da beni siti a Maserà di Padova per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - Unità negoziale 2 formata da beni siti a Pontelongo per il diritto di proprietà per la quota di 2/9;
- ad oggi risulta che il debitore, sig. _____, sia titolare per l'Unità negoziale 1 solo della quota di 1/4 e per l'Unità negoziale 2 solo per la quota di 1/9, provenienti dall'accettazione dell'eredità materna, mentre le ulteriori quote di 3/4 e di 1/9 deriverebbero dall'eredità del padre _____, eredità alla quale però il debitore ha rinunciato con atto di rinuncia redatto dal Notaio Elena Bressan di Conselve in data 17.01.2013 rep. 24.612 racc. 12.776 registrato a Padova in data 22.01.2013 al n.1133 serie 1T;
- il sottoscritto, per quanto di competenza, ritenendo che nell'ambito del procedimento contro _____ il pignoramento dovesse essere rettificato e limitato alle sole quote derivanti dall'eredità materna, ha comunicato tempestivamente tale circostanza al G.E., al Custode dott.ssa Chiara Marchetto ed ai legali della parte procedente;

Sulla base di quanto sopra appurato, gli immobili oggetto della presente perizia verranno stimati per le reali quote intestate al debitore.

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

(come desunti da ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA e sulla base dell'Atto di 'Rinuncia ad eredità', rep.n. 24612 del 17.01.2013, redatto dal Notaio Elena Bressan di Conselve):

Per facilità di esposizione e lettura si identificheranno sin d'ora due lotti distinti, in funzione dei quali si propone la composizione dei lotti di vendita:

LOTTO A

Diritto colpito: proprietà per 1\1

(risulta titolare solo per la quota di 1\4)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Maserà di Padova PD

Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 3 - A/3 - P: T

Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 8 - C/2 - P: T

Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 2 - A/3 - P: T-1

Ubicazione: Maserà di Padova PD, frazione 'Bertipaglia', via Beccara n. 32 e n. 34

Qualità dei beni: Due appartamenti in edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza e ampio magazzino in corpo staccato;

LOTTO B

Diritto colpito: proprietà per 2\9

(risulta titolare solo per la quota di 1\9)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Pontelongo PD

Fg. 8 - mapp. 274 - sub. 6 - A/4 - P: T-1

Fg. 8 - mapp. 274 - sub. 7 - A/4 - P: T-1

Catasto terreni - Comune di Pontelongo PD

Fg. 8 - mapp. 421 - T Terreno

Ubicazione: Pontelongo PD, via Giuseppe Mazzini n. 723\A

Qualità dei beni: Casa monofamiliare accostata con cortile di pertinenza esclusiva e terreno in lotto non adiacente ma comunque prossimo;

Riepilogo adempimenti ed indagini peritali

in data 06.03.2017: • Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;

periodo successivo: • Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio dott.ssa Elena Bressan:
- Atto di rinuncia ad eredità (n. 1);
• Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
- visure per immobili - estratto di mappa - planimetria catastale
• **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;
• Verifiche, confronti e comunicazione in relazione alla reale titolarità del sig. _____ e alla discrepanza tra quanto appurato e quanto colpito dal pignoramento;

- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Maserà di Padova e del Comune di Pontelongo** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 11.01.2018:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione alla presenza del Custode dott.ssa Chiara Marchetto, non era presente il debitore;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione notarile dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia BO, relativo ai soggetti intestatari per l'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 01.07.2016. In base a nuova ispezione ipotecaria effettuata a cura dello scrivente in data 02.02.2018, si confermano le risultanze già agli atti alle quali si è aggiunta in data 01.06.2017 la trascrizione di una servitù coattiva relativa al mapp. 421 al LOTTO B. Il sopracitato 'Atto di rinuncia ad eredità' rep.n. 24612/12776 redatto dal Notaio Elena Bressan, non risulta trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare e non viene rilevato dalla Certificazione notarile del dott. Casarini.

Detta documentazione risulta completa.

1.2 Titoli di provenienza

In ordine alla provenienza degli immobili in oggetto si produce:

- **Nota di trascrizione del 16.09.2010 ai nn. R.G. 35840 / R.P. 20948**, trascritta a Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativa ad Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione in morte di _____, avvenuta il 23.01.2009, come da Dichiarazione di Successione registrata a Padova in data 09.03.2009 al n. 465 vol. 2009;
- **Nota di trascrizione del 20.04.2009 ai nn. R.G. 14674 / R.P. 8428**, trascritta a Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativa a Accettazione tacita di eredità come da

atto a rogito del Notaio Paolo Carraretto di Cittadella al 07.04.2009 rep.n. 22196/6917;

In virtù dei succitati atti il Signor _____, ha acquistato il diritto di proprietà per la quota di 1\4 degli immobili al LOTTO A e il diritto di proprietà per la quota di 1\9 degli immobili al LOTTO B, provenienti dall'accettazione dell'eredità materna.

Nel corso degli accertamenti effettuati congiuntamente alla Custode dott.ssa Chiara Marchetto è stato reperito il seguente:

- **Atto di rinuncia ad eredità**, rep.n. 24612 racc. 12776, redatto in data 17.01.2013 dal notaio Elena Bressan di Conselve, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, registrato a Padova il 22.01.2013 al n. 1133 Serie 1T - **L'atto non risulta trascritto**;

In virtù del succitato atto il Signor _____, rinunciava all'eredità del padre signor _____ rinunciando quindi alla titolarità di ulteriori quote derivanti dall'eredità paterna. Il sig. _____ risulta dunque titolare del diritto di proprietà per la quota di 1\4 degli immobili al LOTTO A e del diritto di proprietà per la quota di 1\9 degli immobili al LOTTO B.

Come indicato in premessa, il Pignoramento dei beni in oggetto non tiene conto dell'atto di rinuncia all'eredità paterna e colpisce anche le quote che da questa sarebbero derivate.

(allegato 'B' - Titoli di provenienza)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Come già indicato in premessa, si ritiene che i beni in oggetto, in funzione della loro natura e delle specificità che verranno in seguito analizzate, possano essere suddivisi in due gruppi, in base ai quali si procederà in seguito all'ipotesi di formazione di altrettanti lotti di vendita.

I beni in oggetto sono costituiti da:

LOTTO A - Diritto di proprietà per 1/4 di:

Intero edificio bifamiliare composto da due unità residenziali tricamere, un ampio magazzino in corpo staccato e scoperto di pertinenza. Gli immobili sono ubicati a Maserà di Padova, frazione 'Bertipaglia', in via Beccara n. 32 e n. 34

LOTTO B - Diritto di proprietà per 1/9 di:

Edificio monofamiliare in contesto di case accostate, con cortile di pertinenza esclusiva e terreno in lotto staccato. Gli immobili sono ubicati a Pontelongo, in via Giuseppe Mazzini n. 723\A.

2.1 Identificazione catastale e confini

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento, dall'istanza di vendita e sulla base dell'Atto di 'Rinuncia ad eredità'

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

LOTTO A

Diritto colpito: proprietà per 1\1
(i risulta titolare solo per la quota di 1\4)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Maserà di Padova PD
Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 3 - A/3 - P: T
Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 8 - C/2 - P: T
Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 2 - A/3 - P: T-1

LOTTO B

Diritto colpito: proprietà per 2\9
(i risulta titolare solo per la quota di 1\9)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Pontelongo PD
Fg. 8 - mapp. 274 - sub. 6 - A/4 - P: T-1
Fg. 8 - mapp. 274 - sub. 7 - A/4 - P: T-1
Catasto terreni - Comune di Pontelongo PD
Fg. 8 - mapp. 421 - T Terreno

Attuali risultanze catastali

LOTTO A - Bifamiliare con magazzino a Maserà di Padova

Abitazione 1 - Piano terra

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 125 mq totale escluse aree scoperte: 125 mq - rendita € 451,90 - via Beccara n. 30 - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

..... nato a PD il - c.f.
Diritto reale: **proprietà per 3/4**
....., nato a Conselve PD il L - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1/4**

- Dati intestazione derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2009 protocollo n. PD0081742 in atti dal 13/03/2009 Registrazione: UU Sede: PADOVA Volume: 2009 n: 465 del 09/03/2009 SUCCESSIONE IN MORTE DI (n. 4606.1/2009)

Abitazione 2 - Piano primo

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 130 mq totale escluse aree scoperte: 124 mq - rendita € 451,90 - via Beccara n. 30 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

....., nato a - c.f.
Diritto reale: **proprietà per 3/4**
....., nato a c.f.
Diritto reale: **proprietà per 1/4**

- Dati intestazione derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2009 protocollo n. PD0081742 in atti dal 13/03/2009 Registrazione: UU Sede: PADOVA Volume: 2009 n: 465 del 09/03/2009 SUCCESSIONE IN MORTE DI (n. 4606.1/2009)

Magazzino

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fig. 13 - part. 38 - sub. 8 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 108 mq - sup. catastale: totale 121 mq - rendita € 312,35 - via Beccara - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

, nato a

Diritto reale: **proprietà per 3/4**

, nato a

c.f

Diritto reale: **proprietà per 1/4**

- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE del 25/06/2010 protocollo n. PD0177948 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DIVISIONE (n. 41010.1/2010);

Scoperto comune ai sub. 2-3-8

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fig. 13 - part. 38 - sub. 7 - B.c.n.c. dal 25/06/2010 - via Beccara - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 25/06/2010 protocollo n. PD0177948 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DIVISIONE (n. 41010.1/2010);

I fabbricati sorgono su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fig. 13 - part. 38 - ENTE URBANO - sup. 10 are 02 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/06/2010 protocollo n. PD0165416 in atti dal 21/06/2010 presentato il 15/06/2010 (n. 165416.1/2010)

Confini del lotto (C.T. fig. 13 part. 38):

nord: part. 422 (lotto edificato di altra proprietà)
sud: part. 64-398 (lotti edificati di altra proprietà)
ovest: part. 422 (lotto edificato di altra proprietà)
est: part. 173 (strada pubblica - via Beccara)

Confini dell'Abitazione 1 (C.F. fig. 13 part. 38 sub. 2):

nord: sub. 7 (cortile)
sud: sub. 7 (cortile)
ovest: sub. 7 (cortile)
est: sub. 7 (cortile)

Confini dell'Abitazione 2 (C.F. fig. 13 part. 38 sub. 3):

nord: affaccio su cortile
sud: affaccio su cortile
ovest: affaccio su cortile
est: affaccio su cortile

Confini del magazzino (C.F. fg. 13 part. 38 sub. 8):

nord: sub. 7 (cortile)
sud: sub. 7 (cortile)
ovest: mapp. 422 (edificio in aderenza di altra proprietà)
est: sub. 7 (cortile)

LOTTO B - Abitazione in casa accostata e terreno a Pontelongo

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Pontelongo (PD)

Fg. 8 - part. 422 - sub. 6 - cat. A/4 - cl. 1 - cons. 2,5 vani - Sup.catastale 32 mq tot. escluse aree scoperte 32 mq - rendita € 108,46 - via G. Mazzini n. 20 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 23/02/2016 protocollo n. PD0030172 in atti dal 23/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12605.1/2016)

- Immobili intestati a:

nata a Piove di Sacco PD il : - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 3/9**

, nata a Piove di Sacco PD il 27/01/1969 - c.f. l

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nata a Piove di Sacco PD il 30/07/1958 - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nato a Maserà di Padova PD il 08/05/1952 - c.f. :

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

, nato a Conselve PD il 26/05/1981 - c.f. z

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

- Dati intestazione derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2009 protocollo n. PD0081744 in atti dal 13/03/2009 Registrazione: UU Sede: PADOVA Volume: 2009 n: 465 del 09/03/2009 SUCCESSIONE IN MORTE DI (n. 4608.1/2009)

Catasto Fabbricati - Comune di Pontelongo (PD)

Fg. 8 - part. 422 - sub. 7 - cat. A/4 - cl. 1 - cons. 4 vani - rendita € 173,53 - via G. Mazzini n. 19 - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 20/07/2015 protocollo n. PD0153528 in atti dal 20/07/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109296.1/2015);

- Immobili intestati a:

, nata a il - c.f. f

Diritto reale: **proprietà per 3/9**

, nata a il 27/01/1969 - c.f. l)

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nata a il 30/07/1958 - c.f. l

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nato a PD il 08/05/1952 - c.f. :

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

nato a il z - c.f. z

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

- Dati intestazione derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2009 protocollo n. PD0081744 in atti dal 13/03/2009 Registrazione: UU Sede: PADOVA Volume: 2009 n: 465 del 09/03/2009 SUCCESSIONE IN MORTE DI (n. 4608.1/2009)

Come verrà approfondito nei paragrafi successivi i due subalterni sopra indicati non costituiscono due unità immobiliari autonome bensì formano un'unica abitazione unitamente ad una ulteriore porzione del medesimo edificio per la quale non è stato reperito alcun accatastamento.

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Pontelongo (PD)

Fig. 8 - part. 514 - ENTE URBANO - sup. 01 are 03 ca

- Dati immobili derivanti da: Impianto meccanografico del 01/03/1971

Catasto Terreni - Comune di Pontelongo (PD)

Fig. 8 - part. 515 - ACCESSORIO - sup. 01 are 19 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/09/2010 protocollo n. PD0267047 in atti dal 27/09/2010 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n. 18028.1/2010)

Catasto Terreni - Comune di Pontelongo (PD)

Fig. 8 - part. 516 - ENTE URBANO - sup. 00 are 17 ca

- Dati immobili derivanti da: Impianto meccanografico del 01/03/1971

Terreno

Catasto Terreni - Comune di Pontelongo (PD)

Fig. 8 - part. 421 - SEMINATIVO 1 - sup. 02 are 30 ca – Reddito Dom. € 1,91 Agr. € 1,25 -

- Dati immobili derivanti da: Impianto meccanografico del 01/03/1971
- Immobili intestati a:

nata a Piove di Sacco PD il 24/11/1929 - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 3/9**

, nata a Piove di Sacco PD il 27/01/1969 - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nata a Piove di Sacco PD il 30/07/1958 - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 2/9**

, nato a Maserà di Padova PD il 08/05/1952 - c.f. :

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

-----, nato a Conselve PD il 26/05/1981 - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1/9**

- Dati immobili derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2009 protocollo n. PD0081746 in atti dal 13/03/2009 Registrazione: UU Sede: PADOVA Volume: 2009 n: 465 del 09/03/2009 SUCCESSIONE IN MORTE DI (n. 4609.1/2009)

Confini del lotto unico (C.T. fg. 8 part. 514-515-516):

- nord: part. 422 - 1270 (lotti edificati di altra proprietà)
- sud: part. 1000 (cortile di altra proprietà) - part. 889 (lotto edificato di altra proprietà)
- ovest: part. 422 (edificio in aderenza di altra proprietà)
- est: part. 1388 (lotto edificato di altra proprietà)

Confini del terreno (C.F. fg. 8 part. 421):

nord: part. 17 (strada pubblica - proprietà demaniale)
sud: part. 513 (lotto ineditato di altra proprietà)
ovest: part. 764 (lotto ineditato di altra proprietà)
est: part. 1270 (lotto edificato di altra proprietà)

2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Come già indicato nei paragrafi precedenti, l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita non tengono conto dell' 'Atto di rinuncia ad eredità' del 17.01.2013 rep.n. 24612 del Notaio Elena Bressan. Gli identificativi catastali riportano ancora come intestatario dei beni oggetto di esecuzione il signor [redacted], deceduto il giorno 22.10.2012, per il quale non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione e relativa domanda di voltura catastale. Il debitore sig. [redacted] risulta titolare delle quote di proprietà così come sono attualmente riportate nelle intestazioni catastali; il pignoramento non è congruente con tali quote

2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

LOTTO A

I beni risultano accatastati sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni.

Relativamente alle planimetrie catastali degli appartamenti (mapp. 38 sub. 2 e sub. 3) si rileva che questi sono fedeli agli elaborati dell'ultimo provvedimento edilizio, tuttavia differiscono lievemente rispetto alla conformazione attuale constatata dal sottoscritto in sede di sopralluogo. Tale aspetto verrà approfondito unitamente all'aspetto della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo 3.2 - Conformità urbanistica**.

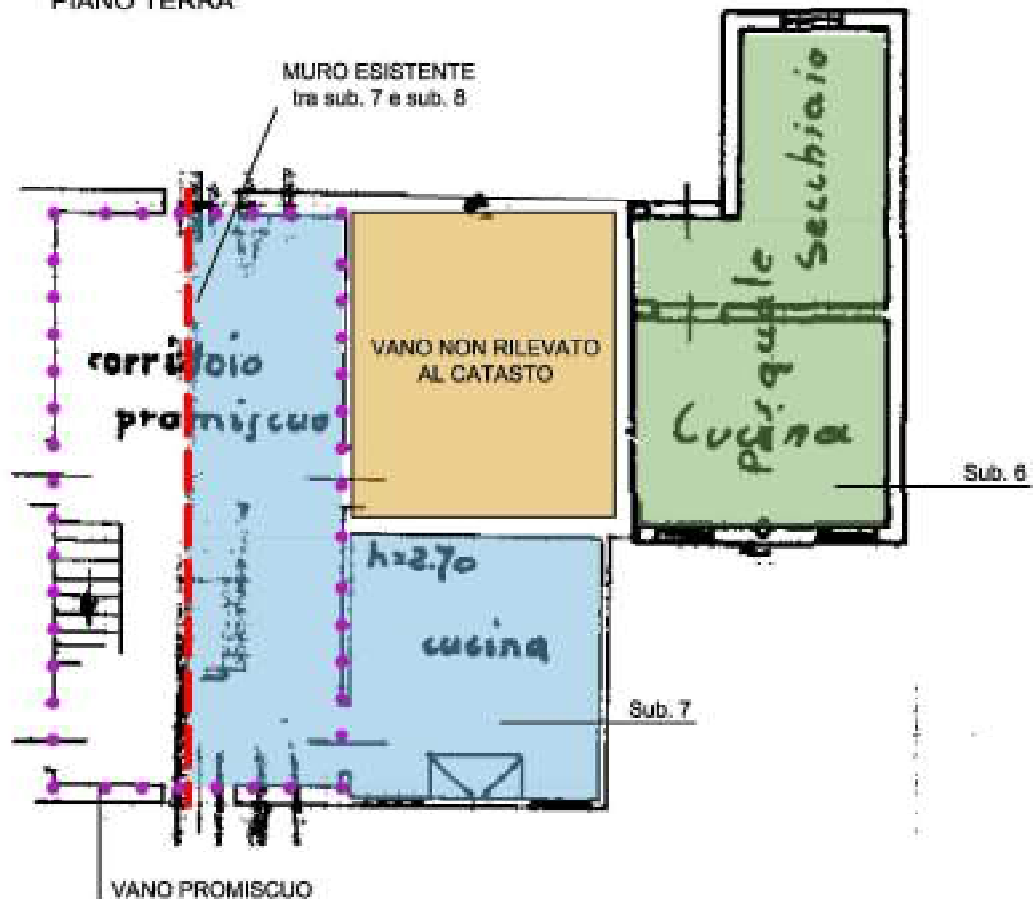
LOTTO B

I beni risultano accatastati al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni in modo incompleto.

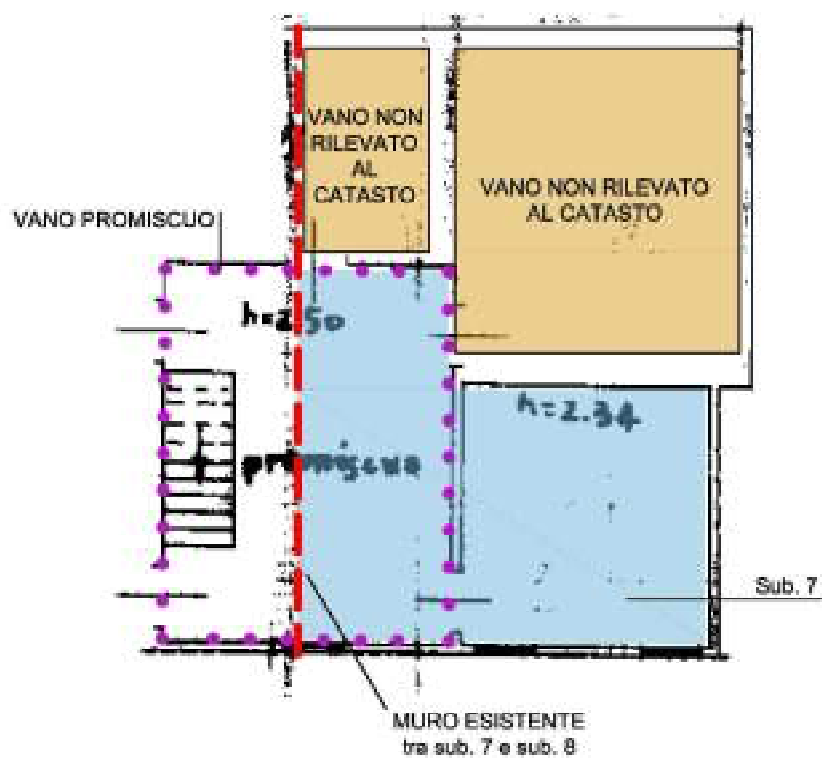
Relativamente alla situazione catastale degli immobili in oggetto, si rileva una quadro di indefinizione che si può così sintetizzare:

- Il complesso edilizio su cui sorgono gli immobili in oggetto, attualmente costituito da due abitazioni in aderenza, intestato a differenti proprietà (C.F. mapp. 422 sub. 8, estranea alla presente esecuzione, e C.F. mapp. 422 sub. 6 e sub. 7, oggetto della presente esecuzione), deriva da un originario complesso edilizio di tipo rurale riferibile ad un'unica proprietà. Nel tempo sono stati operati frazionamenti e divisioni sia nel fabbricato che nel terreno su cui sorgeva;
- L'estratto di mappa non risulta del tutto coerente con lo stato di fatto, in quanto il sedime degli immobili oggetto di esecuzione è rappresentato solo parzialmente (manca una porzione);

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- La planimetria catastale della vicina abitazione al mapp. 422 sub. 8, intestata a proprietà estranee all'esecuzione, risale al 1979 ed appare corrispondere nella sostanza allo stato attuale;
- La planimetria catastale del mapp. 422 sub. 7, oggetto di esecuzione, risale al 1939 e rappresenta una parte dell'abitazione oggi rilevata, più precisamente:
 - o Al piano terra raffigura un vano di ingresso con una scala di uso promiscuo in comune con quella che oggi l'abitazione accostata estranea al procedimento (sub 8), oltre all'ingresso è rappresentato un vano cucina (non in promiscuità)
 - o Al piano primo raffigura un ballatoio di disimpegno sempre in comune con l'abitazione di fianco estranea (sub 8) e una camera (non in promiscuità)

Sulla planimetria sono rilevabili evidenti segni successivi tracciati a mano che indicano un muro di divisione che separa in due parti sia l'ingresso comune al piano terra che il ballatoio del primo piano e aggiunge una nuova scala nel sub 7 che altrimenti non avrebbe avuto accesso al primo piano.

Questa porzione di fabbricato è inserita in mappa e ricade sulla particella 514 del catasto terreni

- La planimetria catastale del mapp. 422 sub. 6, oggetto di esecuzione, risale al 1956 e mostra due vani al piano terra che corrispondono ad un corpo di realizzazione successiva, presumibilmente riconducibile agli anni dell'accatastamento come ampliamento dell'abitazione principale; la planimetria individua i due locali come "cucina" e "secchiaio", il sottoscritto ha rilevato che il secchiaio è utilizzato come magazzino con accesso dall'esterno e la cucina è stata suddivisa in due vani, ricavando un bagno ed un disimpegno;

Questa porzione di fabbricato non è inserita in mappa e risulta eretta in parte sulla particella 514 e in parte sulla particella 515 del catasto terreni

- Le due porzioni sopra descritte comunicano tra loro attraverso una porzione di fabbricato (formata da un locale al piano terra e da due locali al piano primo) che di fatto è parte integrante dell'edificio principale dove si colloca il sub 6 ma per la quale non è stato reperito accatastamento; il locale al piano terra costituisce di fatto il soggiorno dell'abitazione e i locali al piano primo sono una camera e una cameretta. Questa porzione è raffigurata in mappa e ricade sulla particella 516 del catasto terreni

- Nel cortile al mapp. 514 , a sud dell'edificio abitativo (sul retro) sono presenti due annessi accessori rispettivamente circa di 9 mq e 6 mq, i due manufatti non sono accatastati, la loro fattura è modestissima collocabile molto indietro nel tempo, si trattava senz'altro di ricoveri per animali da cortile o attrezzi coerenti con la natura contadina dell'intero complesso edilizio.

Si ritiene opportuno, se non indispensabile, una ridefinizione dell'inserimento in mappa ed una nuova identificazione catastale dei beni che ricomponga l'abitazione e individui le parti di cui non si è reperito l'accatastamento.

2.4 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale tra coniugi

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.2, gli immobili oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

LOTTO A

- , nato a il - c.f.

Diritto di proprietà per 3/4

- , nato a il - c.f.

Diritto di proprietà per 1/4

LOTTO B

- , nata a il - c.f. l

Diritto di proprietà per 3/9

- , nata a il - c.f.

Diritto di proprietà per 2/9

- , nata a il c.f.

Diritto di proprietà per 2/9

- , nato a il - c.f. i

Diritto di proprietà per 1/9

- , nato a il c.f.

Diritto di proprietà per 1/9

Gli identificativi catastali riportano ancora come intestatario dei beni oggetto di esecuzione il signor , deceduto il giorno 22.10.2012, per il quale non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione e relativa domanda di voltura catastale, e l'eredità del quale è stata rifiutata dal debitore come precedentemente esposto.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano e fatto salvo quanto eventualmente derivante dalla servitù perpetua per passaggio di sottoservizi pubblici istituita sul fg. 8 mapp. 421 censuario di Pontelongo compiutamente indicato al successivo paragrafo 6..

2.6 Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

Destinazione urbanistica dell'area

LOTTO A

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Maserà di Padova, l'area in oggetto ricade in: Zona "C1.R\18A" Nuclei residenziali in ambito agricolo in variante - Sottozona E3, in parte ricade in Zone soggette a rispetto stradale.

LOTTO B

In base al P.A.T.I. Piano di Assetto del Territorio Intercomunale 'Tra Brenta e Bacchiglione' vigente tra i comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco e Pontelongo, l'area in oggetto ricade in: Ambito Territoriale Omogeneo ATO '49/IR/2 Pontelongo di sotto' di tipo urbano a prevalenza residenziale come disciplinato dall'art. 70 delle relative norme di attuazione, interessato da azioni strategiche (art. 12 N.A.): linee di sviluppo insediativo e limiti fisici di nuova edificazione.

In base al Piano degli interventi vigente nel Comune di Pontelongo, l'area in oggetto ricade in: Zona agricola (art. 13, 33, 34, 35, 36 e 37 delle relative NTO) ed in fascia di rispetto fluviale di cui all'art. 8 comma 12 delle norme di attuazione del PATI e risulta sottoposta a vincolo idrogeologico come disposto dall'art. 10 delle relative NTO e a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi degli art. 134 e 142 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Titoli abilitativi reperiti

LOTTO A

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Maserà di Padova, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Relativamente agli immobili in oggetto, l'Ufficio Tecnico ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza edilizia n. 5/1976"**, prot.n. 1264, rilasciata in data 06.02.1976, intestata al sig. _____, per la *"ristrutturare la casa di abitazione"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 37-38-39 in via Beccara;
- **"Concessione in sanatoria n. 5/76"**, condono edilizio n. 390, rilasciata in data 14.02.1995, intestata al sig. _____, per il condono di *"ampliamento, aumento di volume, ristrutturazione, cambio d'uso, costruzione di annessi rustici"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 38 in via Beccara;
- **"Concessione edilizia n. 118/87"**, rilasciata in data 23.05.1988, intestata al sig. _____, per lavori di *"ampliamento L.R. 1/82 fabbricato ad uso artigianale"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 37-38;
- **"Concessione edilizia n. 118/87A"**, rilasciata in data 25.01.1996, intestata al sig. _____, per *"variante a sanatoria Conc. Ed. n. 118/87 del 23/05/1988 – ristrutturazione ed ampliamento attività artigianale"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 37-38;