

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 63/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Estremi del pignoramento</i> .....	3
<i>Istanza di vendita</i> .....	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i> .....	4
<i>Formazione dei lotti</i> .....	4
<i>Diritto venduto e qualità</i> .....	4
<i>Ubicazione</i> .....	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i> .....	4
<i>Confini</i> .....	9
<i>Provenienza ventennale</i> .....	10



<i>Corrispondenza</i> .....	12
<i>Descrizione dei beni</i> .....	13
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato</i> .....	19
<i>Occupazione</i> .....	19
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	20
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i> .....	20
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i> .....	20
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i> .....	21
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i> .....	21
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i> .....	24
<i>Regolarità edilizia</i> .....	24
<i>Regolarità del censimento catastale</i> .....	27
<i>Spese condominiali</i> .....	28
<i>Stima valore commerciale del lotto</i> .....	28

---

### **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. L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti è stata fissata al giorno 05.12.2023, ore 9:30. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.



### ***Estremi del pignoramento***

Con **atto di pignoramento** immobiliare la

chiede che sia sottoposta a pignoramento l'intera piena proprietà dei beni immobili siti in comune di Correzzola, via San Rocco, di proprietà della sig.ra

così identificati al foglio 13 del Catasto

Fabbricati di detto comune:

mappale 154, subalterno 11, categoria A/2, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

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

n. 12532 di registro generale, n. 8881 di registro particolare del 07.04.2023, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 21.03.2023 n. 769 di repertorio dell'Ufficiale giudiziario UNEP del Tribunale di Padova, a favore della  
contro

gravante sull'intera piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dell'immobile così identificato:

comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, mappale 154, subalterno 11, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7,5 vani, via San Rocco, piano T-1.

Nella sezione D è specificato che l'immobile è sottoposto a pignoramento con ogni sua pertinenza, dipendenza, accessorio e accessione e con tutti i frutti come per legge.



### ***Istanza di vendita***

Nell'istanza di vendita la \_\_\_\_\_ chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

### ***Analisi della documentazione depositata***

É depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 12.04.2023. Si allega, perché mancante in atti, copia dell'atto di provenienza.

### ***Formazione dei lotti***

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

### ***Diritto venduto e qualità***

Intera piena proprietà di una porzione indipendente di fabbricato ad uso civile abitazione, con area scoperta ad uso esclusivo, facente parte di un complesso immobiliare.

### ***Ubicazione***

Comune di Correzzola, via San Rocco n. 6.

### ***Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio***

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di  
1/2 in regime di comunione dei beni con

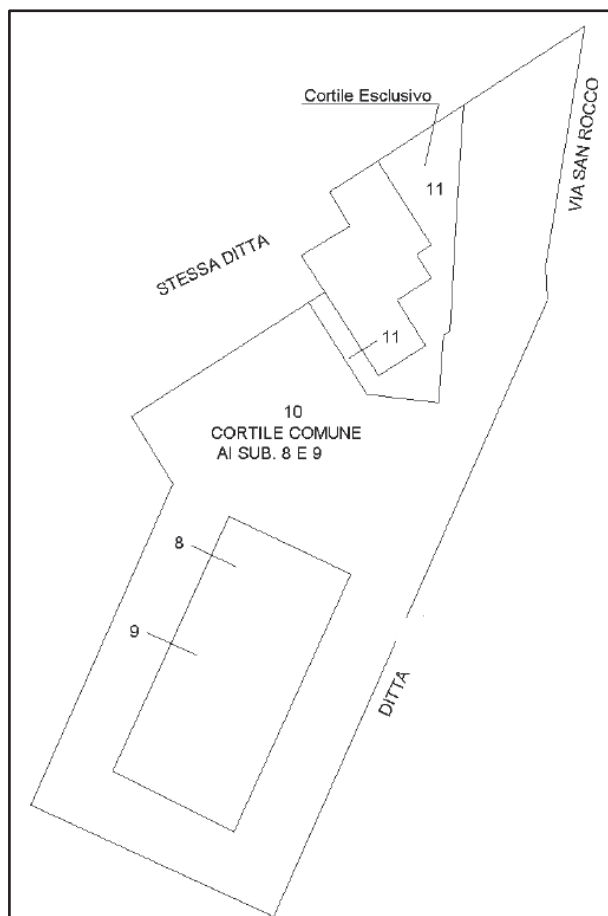
\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di

1/2 in regime di comunione dei beni con

sono cointestati sull'immobile così censito al foglio 18 del Catasto Fabbricati del comune di Correzzola:



mappale 154, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 198, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 186, rendita 522,91 euro, via San Rocco, piano T-1.

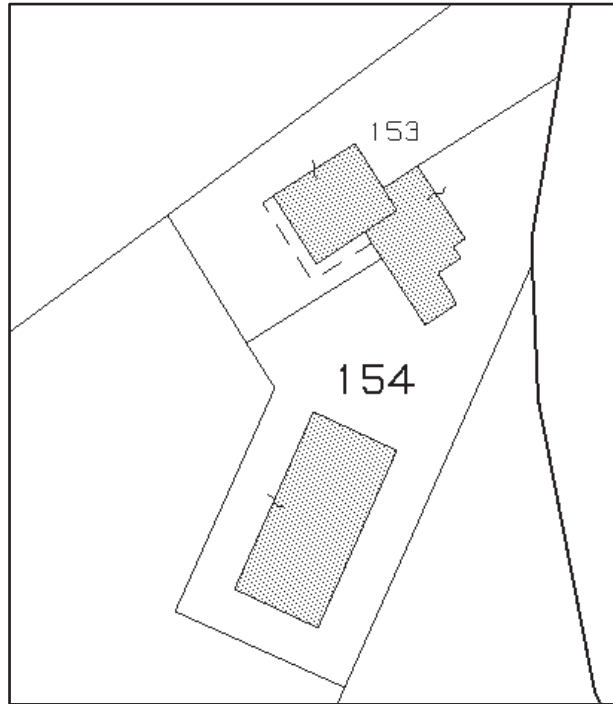


*Figura 1 - Estratto dell'elaborato planimetrico attuale (piano terra)*

L'area coperta e scoperta di pertinenza di parte del complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, è così censita al foglio 18 del Catasto Terreni del comune di Correzzola:

mappale 154, ente urbano, are 11.57.





*Figura 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni*

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 154/sub11 del foglio 18 deriva dal mappale 154/sub11 del foglio 13, sezione B, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, dell'8.07.2015. Il mappale 154/sub11 del foglio B/13 deriva dal mappale 102/sub11 del foglio B/13 per variazione modifica identificativo, allineamento mappe, del 31.05.2007.

Il mappale 102/sub11 del foglio B/13 è stato originato dalla soppressione dei seguenti immobili:

- sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 6, bene comune non censibile (cortile), via San Rocco, piano T;
  - sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 522,91, via San Rocco, piano T-1;
- a seguito di variazione scoperto comune del 21.03.2007.



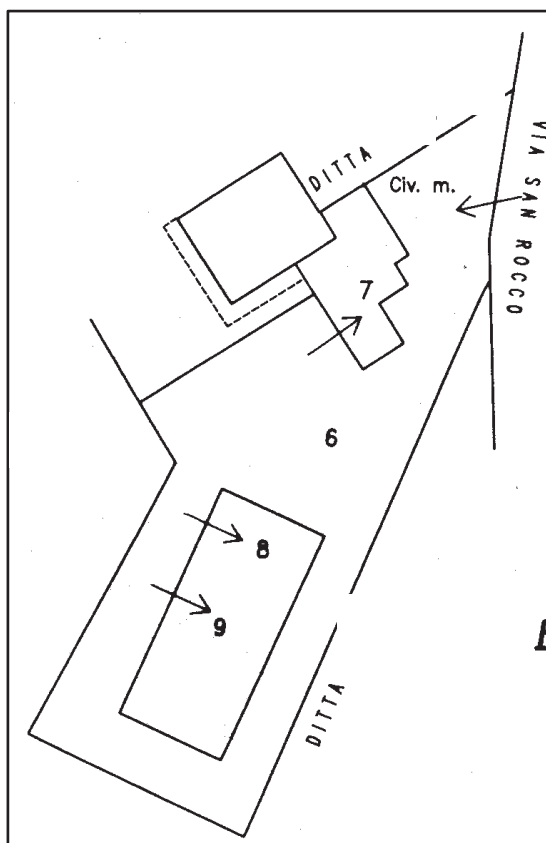


Figura 3 – Estratto dell'elaborato planimetrico del 28.11.2001

I mappali 102/sub6 e 102/sub7 del foglio B/13 sono stati originati dalla soppressione dei seguenti immobili:

- sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita lire 1.147.500, via San Rocco, piano T-1;
- sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 25, rendita lire 60.000, via San Rocco, piano T;
- sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 4, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, rendita lire 60.000, via San Rocco, piano T;
- sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 5, b.c.n.c. (cortile), via San Rocco, piano T;

a seguito di ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 28.11.2001.



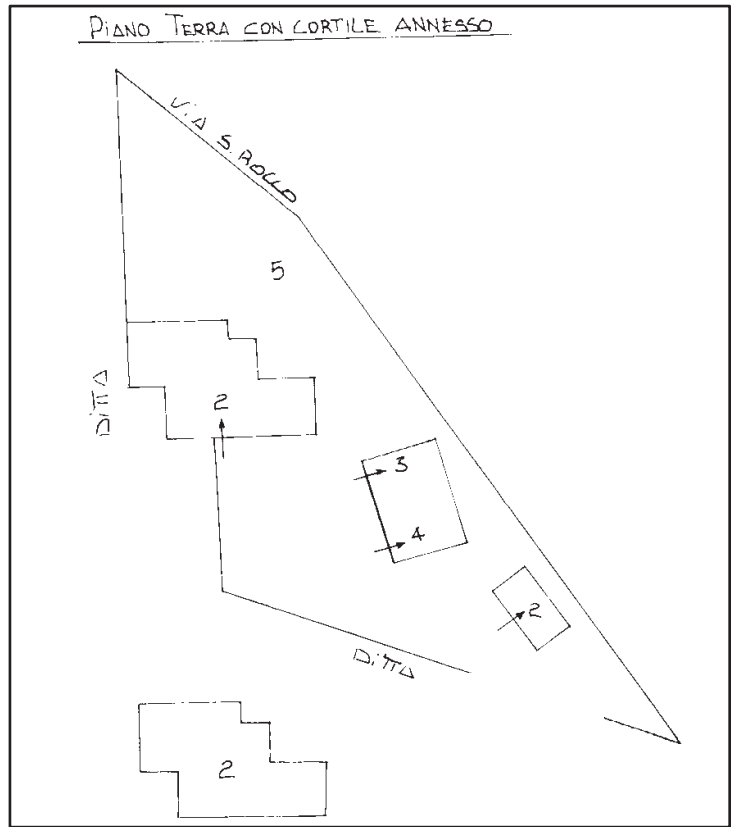


Figura 4 – Estratto dell'elaborato planimetrico del 15.02.2001

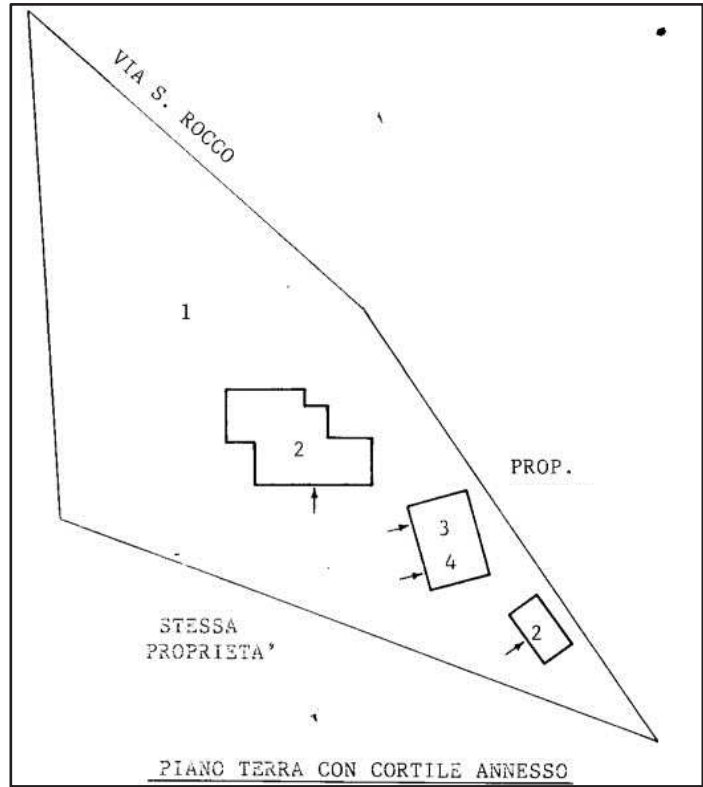


Figura 5 - Estratto dell'elaborato planimetrico del 05.07.1991





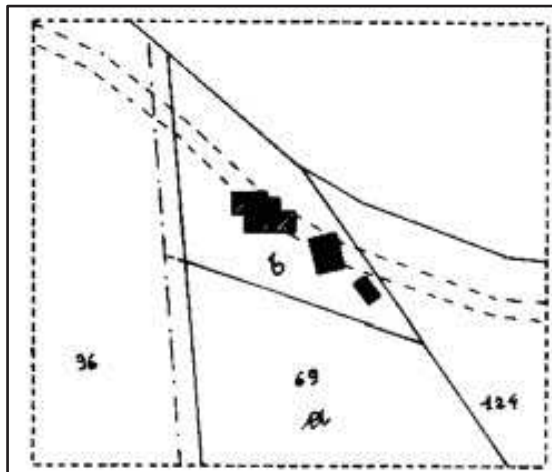


Figura 6 – Estratto di mappa (Catasto Terreni) al 05.07.1991

Al **Catasto Terreni** il mappale 154, ente urbano di are 11.57, deriva dalla fusione dei mappali:

- 151, seminativo di are 04.05;
- 154, ente urbano di are 07.52;

a seguito di denuncia tipo mappale del 22.01.2004.

Il mappale 151 deriva dal mappale 161, seminativo di are 57.30, a seguito di frazionamento dell'11.10.2000. Il mappale 154, ente urbano di are 07.52, deriva dal mappale 162, ente urbano di are 14.13, a seguito di frazionamento dell'11.10.2000. Entrambi i mappali 161 e 162 derivano dal mappale 69, seminativo di are 71.43, a seguito di denuncia tipo mappale del 24.09.1997 (in atti dal 18.06.1998). Precedentemente il mappale 69 non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (01.03.1971).

### **Confini**

L'area di sedime (mapp. 154) del complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, confina: a sud-est con il mappale 124, a sud-ovest e a ovest con il mappale 150, a nord-ovest con il mappale 153.

Il subalterno 11 confina: a est con via San Rocco (che attraversa il mappale



154/sub10), a sud e a sud-ovest con il subalterno 10 (cortile), a nord-ovest con il mappale 153.

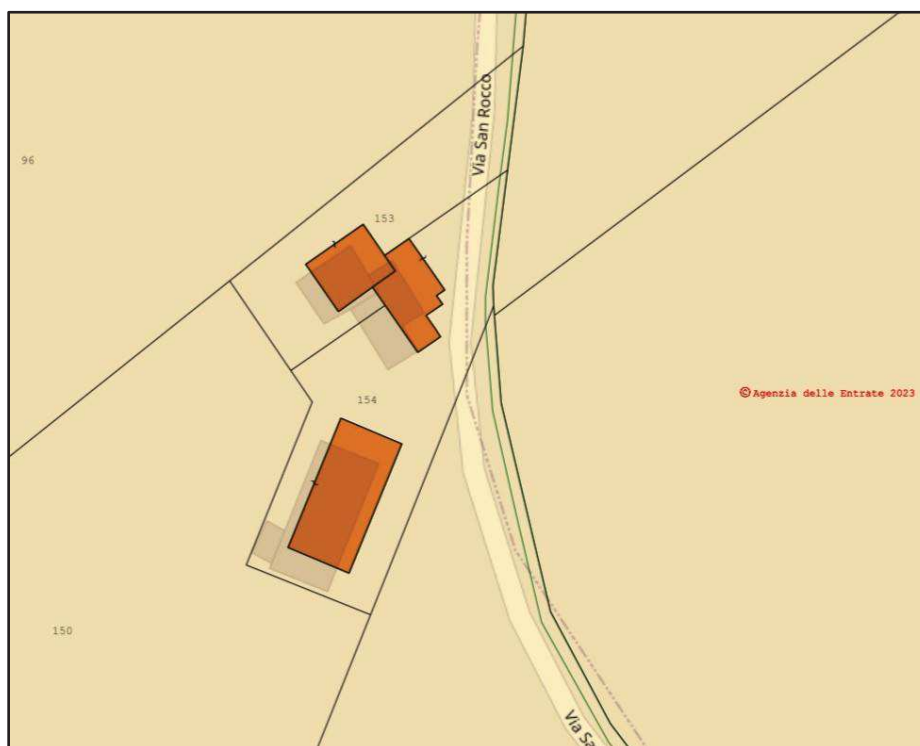


Figura 7 – Sovrapposizione tra mappa catastale e visione aerea dei beni

### **Provenienza ventennale**

A) Il bene pignorato è pervenuto agli esecutati, a seguito di atto di compravendita in data 02.08.2011 n. 107.832 rep. notaio Nicolò Tono di Chioggia, trascritto a Padova il 22.08.2011 ai nn. 33039/20594, con cui

coniugi in comunione legale dei beni, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a

coniugi in regime di comunione legale dei beni, che in parti uguali e indivise hanno acquistato, la piena proprietà della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, con relativo e annesso scoperto di pertinenza, sita in Correzzola, via San Rocco, così censita alla sezione B, foglio 13 del Catasto Fabbricati del comune di Correzzola:



mappale 154, subalterno 11, via San Rocco, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, rendita euro 522,91.

Nell'atto è richiamato il vincolo di destinazione d'uso trascritto a Padova il 18.11.1992 ai nn. 27187/18417.

B) Il bene era pervenuto a \_\_\_\_\_ a seguito di atto di compravendita in data 24.09.2010 n. 105.620 rep. notaio Nicolò Noto, trascritto a Padova il 15.10.2010 ai nn. 40080/23319, con cui \_\_\_\_\_ ha venduto a \_\_\_\_\_ coniugi in comunione legale dei beni, i beni così identificati alla sezione B, foglio 13, del Catasto Fabbricati del comune di Correzzola:

- 1) mappale 154, subalterno 11, natura A2, consistenza 7,5 vani, via San Rocco, piano T;
- 2) mappale 153, subalterno 3, natura X (fabbricato);
- 3) mappale 153, subalterno 4, natura X (fabbricato).

NOTA DEL C.T.U. I subalterni 3 e 4 sono *aree urbane*.

C) Il bene era pervenuto a Salvagnin Claudio a seguito di atto di compravendita in data 14.09.1991 n. 61.296 rep. notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco, trascritto a Padova il 20.09.1991 ai nn. 22065/15189, con cui

\_\_\_\_\_ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per la quota di 45/54 della piena proprietà, e



per la quota di 9/54 della nuda proprietà, hanno venduto a di stato civile celibe, i beni così identificati:

- 1) comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 2, via San Rocco, piano T-1;
- 2) comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 3, via San Rocco, piano T;
- 3) comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, mappale 102, subalterno 4, via San Rocco, piano T;
- 4) comune di Correzzola, Catasto Terreni, foglio 18, mappale 69/b, are 14.13 (area coperta e scoperta di pertinenza dei fabbricati);
- 5) comune di Correzzola, Catasto Terreni, foglio 18, mappale 69/a, are 57.30.

Nell'atto è precisato che i mappali 69/a e 69/b derivano dall'originario mappale 69 di are 71.43.

A seguito della morte di si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto.

### ***Corrispondenza***

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con le attuali risultanze catastali a seguito della citata variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, dell'8.07.2015. I beni corrispondono con lo stato di fatto e si identificano in un'abitazione civile su due piani con cortile a uso esclusivo.

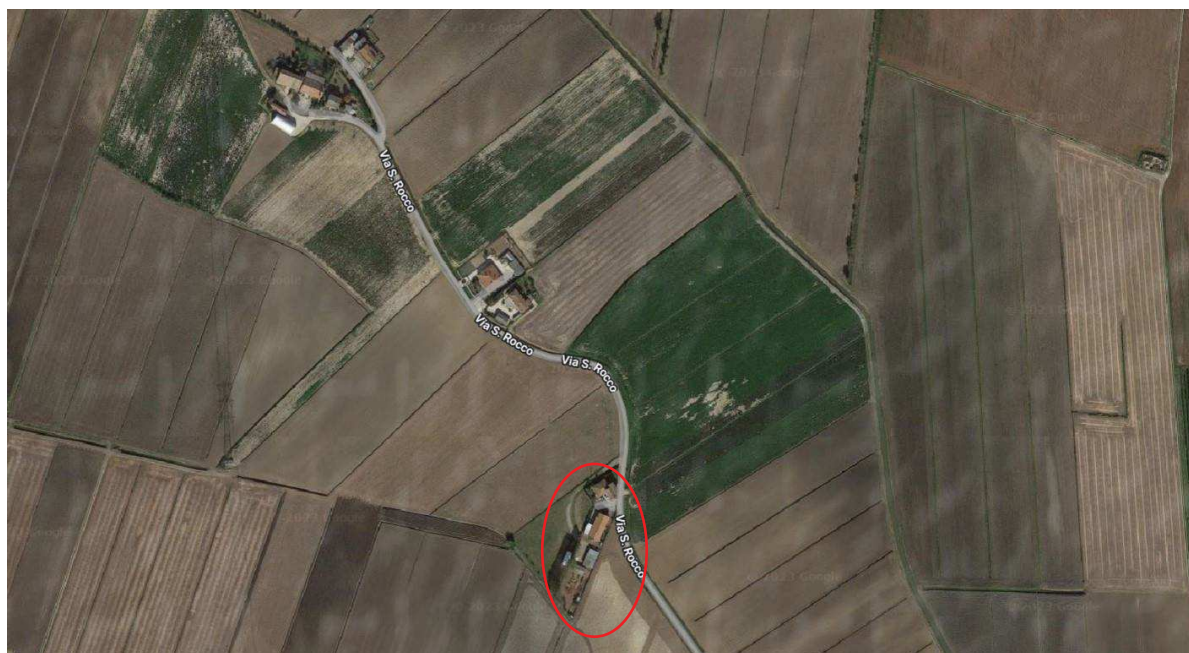


### **Descrizione dei beni**

Si trovano nel comune di Correzzola, via San Rocco n. 6, prossimi alla località Cive', ai limiti del territorio comunale (direzione Codevigo). Ricadono in zona agricola, distanti circa 7 km dal centro del paese.



*Figura 8 – Vista aerea tratta da Google Maps*



*Figura 9 – Vista aerea tratta da Google Maps*





Si tratta di un fabbricato a due piani ad uso abitativo con cortile ad uso esclusivo, facente parte di un complesso immobiliare, eretto sui mappali 153 e 154 del foglio 18 del Catasto Terreni del comune di Correzzola, che si compone di:

- un fabbricato abitativo con cortile ad uso esclusivo, identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 153/sub2, posto in adiacenza al fabbricato pignorato;
- il fabbricato pignorato con cortile ad uso esclusivo, identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 154/sub11;
- un edificio a uso garage (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 154/sub8) e magazzino (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 154/sub9), con cortile (tra essi) in comune.

Il fabbricato pignorato è stato eretto oltre 30 anni fa. Ha struttura portante verticale in muratura, solai in laterocemento a parte una stanza che ha solaio in legno, tetto a falde con manto di copertura di coppi, grondaie e pluviali in lamiera, facciate intonacate e tinteggiate. Si segnala il pessimo stato delle facciate, che presentano croste nere e fenomeni di dilavamento differenziato, distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura, lievi fessurazioni, nonché macchie di umidità alla base dovute ad acqua di risalita.





*Figura 10 – Facciata sud-ovest del fabbricato*



*Figura 11 – Facciata nord-est del fabbricato*





*Figura 12 – Facciata nord-ovest del fabbricato*

Si compone:

- al piano terra di cucina (mq. 14,8 circa, solaio in legno con altezza sottotrave di 2,40 m), sala da pranzo (mq. 14,7 circa, altezza 2,36 m), una camera da letto (mq. 18 circa, altezza 2,36 m), bagno (mq. 8,2 circa, altezza 2,36 m), oltre un ingresso/corridoio (altezza 2,36 m);

- al primo piano (altezza 2,66 m) di cucina (mq. 15,0), nei disegni di progetto e nella planimetria catastale indicata come camera da letto, due camere da letto (mq. 14,8 circa e mq. 18,5 circa), bagno (mq. 8,5 circa), ampio disimpegno, poggiolo.

I due piani sono collegati da una scala interna di larghezza 1 m circa.

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica e marmette di cemento e graniglia;





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

scala: rivestita con mattonelle di ceramica, parapetto in ferro;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: finestre con telaio in legno alcune con vetro singolo altre con vetrocamera, alcune finestre sono dotate di controfinestra con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo, due finestre sono protette da un'inferriata, persiane avvolgibili in PVC, portafinestra con telaio di alluminio e vetro singolo, portoncino di ingresso con telaio di alluminio anodizzato e vetro singolo;

impianto elettrico: conduttori esterni o in tubazioni poste sottotraccia; componentistica di qualità corrente;

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

impianto termico: è installata una caldaia, alle informazioni non funzionante; i radiatori sono in ghisa; è presente un cronotermostato al primo piano; nel bagno al primo piano vi è una stufa a legna presumibilmente dell'epoca di costruzione; nell'ingresso a piano terra vi è una stufa a pellet.

Le finiture in parte sono state rinnovate (ad esempio alcuni pavimenti, rivestimenti, porte interne), in parte sono ancora dell'epoca di costruzione e richiedono pertanto sostituzioni a causa dell'uso e della vetustà. Gli impianti necessitano di adeguamenti e sostituzioni (ad esempio le stufe non sono installate a norma, la caldaia non è funzionante). Complessivamente i locali si presentano in uno stato alquanto mediocre. Si segnalano macchie di umidità alla base di alcune pareti del piano terra dovute alla risalita capillare e muffe su soffitti e pareti di alcune stanze al primo piano.



Relativamente al rispetto delle norme igienico sanitarie dei locali si rimanda al capitolo *Regolarità edilizia*.

Il cortile ad uso esclusivo si estende anche su parte del mappale 153 (in altra ditta); è sistemato a verde; è recintato con ringhiera su muretta di cemento armato sia lungo via San Rocco che per un tratto posto sul mappale 153, con rete metallica su stanti sugli altri lati. La recinzione ha un'unica apertura carraia dotata di cancello, che consente l'accesso al mappale 153. Sul cortile è stata eretta abusivamente una baracca prefabbricata in lamiera.



Figura 13 – Sovrapposizione tra mappa catastale e vista aerea di Google Maps





*Figura 14 – Baracca in lamiera eretta abusivamente sul cortile ad uso esclusivo*

### **Caratteristiche energetiche del fabbricato**

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica. Nell'atto in data 02.08.2011 n. 107.832 rep. notaio Nicolò Noto è riportato che l'edificio è di classe energetica G e che ha costi di gestione molto alti. Lo scrivente all'atto del sopralluogo non ha rilevato l'esecuzione di significativi interventi di riqualificazione energetica dell'edificio (tra i quali impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili) e pertanto quasi certamente l'edificio è ancora di classe energetica G.

### **Occupazione**

I beni sono occupati senza titolo dal sig. \_\_\_\_\_ in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo di tipo transitorio della durata di un anno scaduto in data 30.06.2023. Sono pertanto da considerarsi liberi.



***Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – si è rilevata la seguente formalità gravante sui beni pignorati:

**Nota di trascrizione n. 27187 R.G. e n. 18417 R.P. del 18.11.1992.**

Vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 della legge Regione Veneto n. 24/85, relativo alla domanda di concessione edilizia n. 4934/92, presentata al comune di Correzzola per la costruzione di un fabbricato ad uso annessi rustici da erigersi sul mappale n. 69 del foglio 18 del Catasto Terreni del comune di Correzzola.

A FAVORE DI: comune di Correzzola.

CONTRO:

TITOLO: atto in data 09.11.1992 n. 40.344 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

***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. 12532 R.G. e n. 8881 R.P. del 07.04.2023.**

Pignoramento oggetto della presente.



## 2. Iscrizioni

a) **Nota di iscrizione n. 33040 R.G. e n. 6874 R.P. del 22.08.2011.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: \_\_\_\_\_ in quali-  
tà di creditore ipotecario.

CONTRO:

- 1) \_\_\_\_\_ per la quota di ½ in regi-  
me di comunione legale dei beni;
- 2) \_\_\_\_\_ per la quota di ½ in regime  
di comunione legale dei beni.

TITOLO: atto in data 02.08.2011 n. 107.833 rep. notaio Nicolò Noto di Chioggia.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 128.000; somma totale euro 256.000, durata 30  
anni.

BENI: comune di Correzzola, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, mappale 154,  
subalterno 11, natura A2, consistenza 7,5 vani, via San Rocco, piano T-1.

### ***Regime patrimoniale tra i coniugi***

I beni sono stati acquistati da \_\_\_\_\_ coniugi in regime di  
comunione legale dei beni.

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

I beni pignorati sono intestati a \_\_\_\_\_. Non si  
può escludere che nell'area scoperta a uso esclusivo del subalterno 11 siano pre-  
senti nel sottosuolo condotte o genericamente porzioni di impianti a servizio del  
complesso immobiliare, di cui il bene pignorato è porzione.



Si evidenzia che di fatto gli esecutati hanno in uso esclusivo anche una porzione di cortile insistente sul mappale 153 (presumibilmente il mappale 153/sub4, area urbana, in ditta a ) e che l'unico accesso al cortile avviene dall'apertura carraia della recinzione sita nel mappale 153 (vedi figure 12, 13, 15, 16, 17, 18). È quasi certo che lo stato attuale della recinzione, compresa la posizione dell'apertura carraia, non sia mutata dalla data di acquisto del bene da parte degli esecutati.

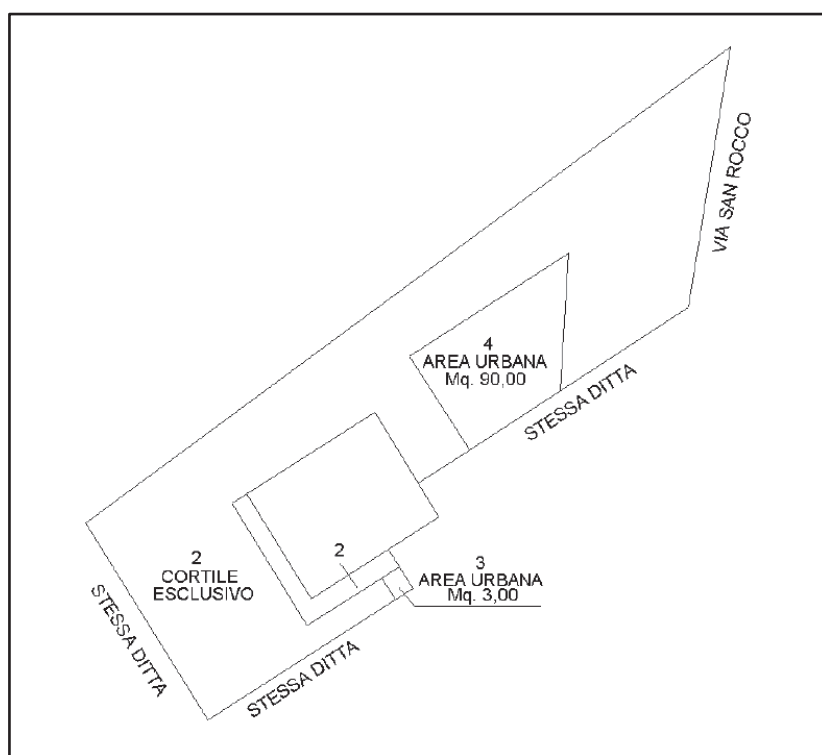


Figura 15 – Estratto dell'elaborato planimetrico del mappale 153 (piano terra)







*Figura 16 – recinzione su via San Rocco (stato attuale)*



*Figura 17 - recinzione su via San Rocco (tratto da Google Maps, stato del 2023)*





*Figura 18 - recinzione su via San Rocco (tratto da Google Maps, stato del 2011)*

### **Destinazione urbanistica dell'area**

L'area censita con il mappale 154 del foglio 18 del Catasto Terreni del comune di Correzzola ha destinazione 1 - E/2 Agricola. L'area è classificata a rischio P1 – Pericolosità idraulica moderata nel Piano di gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

### **Regolarità edilizia**

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

Lo scrivente non è riuscito a recuperare presso il comune di Correzzola alcun atto relativo all'originaria edificazione del fabbricato pignorato, ma solo una concessione edilizia in sanatoria. In data 14.12.1991 il comune ha infatti rilasciato a

a seguito di domanda presentata il 30.12.1986, la concessione edilizia in sanatoria (condono) ai sensi della legge n. 47/85, rubricata al n. 224, per l'ampliamento del fabbricato in argomento e la costruzione di accessori esterni. Nelle tavole allegata alla concessione edilizia è riportato che il fabbricato era stato costruito in origine prima dell'1.09.1967 e che l'ampliamento era stato realizzato abusivamente nel 1978. Nella concessione edilizia è segnalato l'obbligo di chiedere il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Non risulta che la predetta domanda sia stata presentata. Il comune ha rilasciato anche le concessioni edilizie n. 1557 del 14.01.1993, n. 1557/1 del 27.06.1996. n. 1557/2 del 29.11.1999, citate nell'atto





di provenienza, che tuttavia, sentito il tecnico comunale, non riguardano il fabbricato pignorato, ma quello costruito sul mappale 153 in adiacenza al primo. Nell'atto di provenienza si legge anche che la domanda del certificato di abitabilità relativo alle predette concessioni edilizie è stata presentata il 28.12.2001 e che è stata conseguita per decorrenza dei termini di legge. Tuttavia tenuto conto che la concessione edilizia non riguarda il fabbricato pignorato lo stesso vale anche per l'agibilità.

Rispetto allo stato riportato nelle tavole progettuali allegate al condono edilizio lo scrivente ha accertato i seguenti abusi edilizi:

- 1) al piano terra nel locale identificato come cucina vi è una sola finestra invece di due;
- 2) al primo piano è stato spostato il foro di porta della camera posta a sud ovest;
- 3) nel cortile è stata eretta una baracca prefabbricata in lamiera.

Gli abusi elencati ai punti 1 e 2 sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro, complessivamente si stima per la sanatoria un costo complessivo di 2.500 euro, spese tecniche comprese. L'abuso di cui al punto 3 non è sanabile, perché la baracca non rispetta la distanza minima tra fabbricati. Il manufatto andrà pertanto rimosso, la spesa per tale incumbente può stimarsi in 500 euro.

Si segnala che i locali a piano terra a destinazione cucina, sala da pranzo e camera da letto hanno altezza variabile da 2,36 m a 2,41 m, e che le camere da letto al primo piano hanno altezza 2,66 m (presumibilmente a causa della posa di un nuovo pavimento sopra quello esistente), valori tutti inferiori a 2,70 m, che è il limite minimo imposto dalle norme igienico-sanitarie per i locali abitabili (v. D.M. 5 luglio 1975).

Le predette difformità non sono sanabili e pertanto:



- i locali a piano terra dovranno avere una destinazione d'uso che preveda una permanenza limitata nel tempo (ad esempio ripostiglio, lavanderia, centrale termica, magazzino, cantina);

- nelle camere da letto al primo piano dovranno essere demoliti e poi ripristinati i pavimenti così da portare l'altezza a 2,70 m; si stima per tale lavorazione una spesa di euro 5.000.

Si segnala che la superficie illuminante della camera da letto, posta a piano primo nell'angolo nord-est, è inferiore al minimo stabilito dal D.M. 5 luglio 1975: si sono rilevati 1,96 mq. inferiori a 2,32 mq. (=18,6/8). La difformità potrà essere eliminata in uno dei seguenti modi:

1) destinare il locale a ripostiglio o altra destinazione d'uso che non preveda una permanenza di tipo continuativo;

2) realizzare all'interno della camera da letto un altro locale (ad esempio guardaroba) delimitato da pareti fisse (eventualmente in cartongesso) al fine di portare il vano alla superficie di 15 mq.

Il fabbricato pignorato è privo del certificato di agibilità. A seguito delle modifiche apportate all'art. 24 del DPR 380/2001 (Testo unico per l'edilizia) dall'art. art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016, il certificato di agibilità non viene più rilasciato dal comune a seguito di presentazione di una domanda, ma lo stesso viene conseguito mediante la presentazione di una Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), allegando, oltre alla documentazione e alle certificazioni richieste, l'asseverazione di un tecnico abilitato attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato e la sua agibilità. Tra le certificazioni



da allegare alla S.C.A. vi sono quelle relative agli impianti. Nel caso in argomento dall'esame della pratica di condono si rileva che le opere abusive sono state realizzate prima nel 1978; visto lo stato dell'immobile è verosimile che alcuni impianti siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 e quindi la dichiarazione di conformità non sarebbe richiesta e potrebbe essere sostituita da una "dichiarazione di rispondenza alla regola dell'arte", la quale tuttavia molto difficilmente sarà accettata dal comune, tenuto conto che la stessa non fornirebbe alcuna garanzia in relazione alla corretta manutenzione e al buono stato di conservazione di un impianto installato più di trent'anni fa. Nell'ipotesi che si riuscisse a dimostrare che gli impianti sono stati installati tra il 1990 e il 2008 la dichiarazione di conformità potrà essere sostituita dalla dichiarazione di rispondenza resa ad esempio un professionista iscritto all'albo professionale. Qualora venisse invece accertato che gli impianti sono stati installati dopo l'entrata in vigore del decreto n. 37/2008 sarà obbligatorio produrre al comune la dichiarazione di conformità e quindi sarà necessario incaricare alcune ditte abilitate per i necessari adeguamenti.

Va riferito che qualora fosse accertato che il fabbricato sia stato realizzato prima dell'1.09.1967 e che all'epoca i locali a piano terra avessero le destinazioni attuali (cucina, sala da pranzo, camera da letto) sarebbe consentito mantenere tali destinazioni d'uso. Va riferito però che allo scopo la documentazione catastale non è di alcuna utilità, perché il fabbricato è stato accatastato nel 1991.

### ***Regolarità del censimento catastale***

I beni pignorati sono accatastati, tuttavia si segnala che nella planimetria catastale attuale, a differenza di quella presentata nel 1991, per i locali a piano terra è indicata erroneamente l'altezza di 2,75 m, invece di 2,36 m. Sarà onere dell'acquirente presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati allegando una nuova pla-



nimetria catastale, che tenga anche conto di quanto riferito nel capitolo precedente relativamente alla destinazione d'uso dei locali. Si stima la spesa per tale incombente in 500 euro. Va anche ricordato che di fatto il cortile a uso esclusivo del fabbricato pignorato si estende anche sul mappale 153.

### ***Spese condominiali***

Non si tratta di condominio.

### ***Stima valore commerciale del lotto***

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- locali al piano terra:  $94,2 \text{ mq.} \times 0,50 = 47,1 \text{ mq.}$
- locali al primo piano:  $94,2 \text{ mq.} \times 1,00 = 94,2 \text{ mq.}$



- poggiolo:  $8,2 \text{ mq.} \times 0,30 = \underline{2,5 \text{ mq.}}$   
totale superficie commerciale: 143,8 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 2023 pone i beni pignorati nella zona extraurbana R1, zona rurale, frazioni di Villa del Bosco, Conca d'Albero, Civè e Brenta d'Abbà, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 810 €/mq. a 930 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.500 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Correzzola, zona rurale, frazioni di Villa del Bosco, Conca d'Albero, Civè e Brenta d'Abbà, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.095 €/mq. a 1.405 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 922 €/mq. a 1.182 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 791 €/mq. a 944 €/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 600 €/mq., comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta. Si stima pertanto un valore di euro 86.280 (= 143,8 mq. x 600 €/mq.). Il predetto valore viene ridotto del 20% per tener conto che l'immobile è privo del certificato di agibilità, ottenendo così euro 69.024 (= 86.280 x



0,80). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia e Regolarità del censimento catastale*, pari a 8.500, ottenendo così il valore di euro 60.524 (= 69.024 – 8.500).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto viene fissato in euro 51.000** (= 60.524 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 03 novembre 2023

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati;
- 7) planimetria catastale;
- 8) certificato di destinazione urbanistica;
- 9) estratti delle pratiche edilizie;
- 10) ispezione ipotecaria a nome
- 11) ispezione ipotecaria a nome
- 12) n. 24 fotografie;
- 13) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

