

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 143/2022 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Micol Sabino

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

Juliet S.p.a. procuratore di Siena NPL 2018 S.r.l.

avv. Enrico Morgante

c/

con l'intervento di:

Agenzia delle entrate – Riscossione

avv. Simone Maschera

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

<i>Premessa</i>	2
<i>Estremi del pignoramento</i>	3
<i>Istanza di vendita</i>	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	4
<i>Diritto venduto e qualità</i>	4
<i>Descrizione catastale</i>	4
<i>Confini</i>	7
<i>Provenienza</i>	7



<i>Corrispondenza</i>	<i>8</i>
<i>Descrizione dei beni</i>	<i>9</i>
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato</i>	<i>13</i>
<i>Occupazione</i>	<i>14</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>14</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>15</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	<i>15</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	<i>29</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>29</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	<i>29</i>
<i>Regolarità edilizia</i>	<i>29</i>
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>32</i>
<i>Spese condominiali</i>	<i>32</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	<i>33</i>

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Micol Sabino con Sua ordinanza del 22.06.2022 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, che in data 19.07.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori



non intervenuti è fissata al giorno 06.02.2023, ore 9.45. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la Siena NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma, rappresentata dalla Juliet S.p.a., con sede in Siena, dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobiliare in ditta al sig.

per la quota di 1/2 cia-

scuno:

comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, categoria C/1, mq. 152, p. T, comprese sue pertinenze e frutti.

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

n. 23184 di registro generale, n. 15634 di registro particolare del 07.06.2022, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 05.05.2022 n. 2.292 di rep. dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, contro

per la quota di 1/2

ciascuno, degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di

Curtarolo:

foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1 (negozi e botteghe), consistenza mq. 152.



Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la Siena NPL 2018 S.r.l. chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi della documentazione depositata

É depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 14.06.2022. 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 un negozio.

Ubicazione

Comune di Curtarolo, via Tessara n. 76.

Descrizione catastale

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

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 Curtarolo:

mappale 201, subalterno 4, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 152, superficie catastale totale mq. 133, rendita 1.852,63 euro, via Tessara n. 76, piano T.

Sono in comune alla predetta unità immobiliare (v. figura seguente) la corte scoperta e il vano scala così censiti al foglio 18 del Catasto Fabbricati del comune di Cur-



tarolo:

mappale 201, subalterno 17, b.c.n.c. ai subalterni 4 – 12 – 13 – 14 – 19, via Tessara n. 76, piano S1-1.

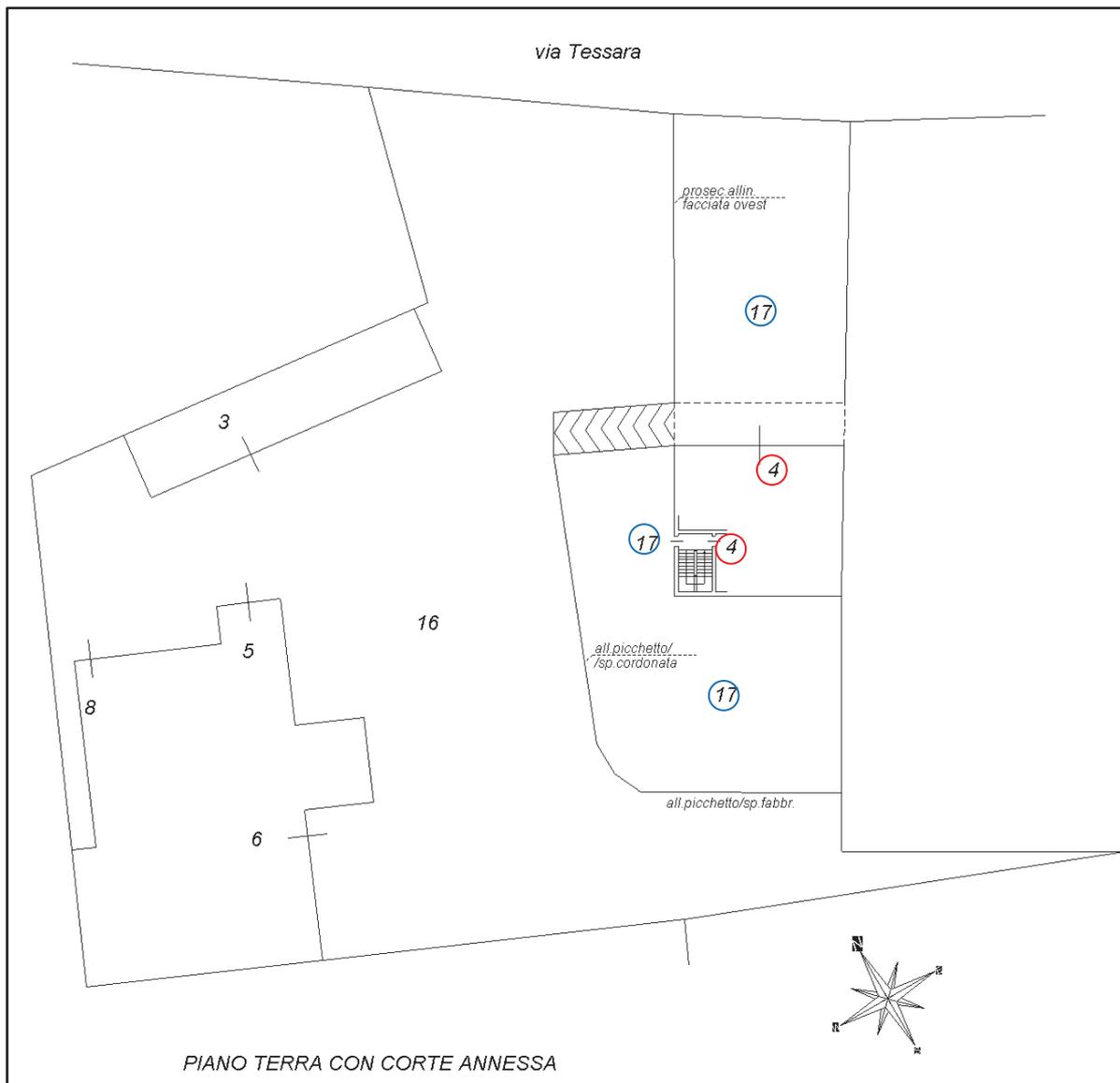


Figura 1 - Estratto dell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica subalterni)

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

mappale 201, ente urbano, are 33.00.





Figura 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 18)

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 201/sub4 non ha subito variazioni degli identificativi dall'1.01.1989 (data dell'impianto meccanografico).

Al **Catasto Terreni** il mappale 201, ente urbano di are 33.00, deriva dal mappale 201, ente urbano di are 46.60, a seguito di frazionamento del 18.05.2001 (pratica 126450). A seguito del predetto frazionamento il mappale 201, ente urbano di are 46.60, è stato frazionato nei mappali:

- 201, ente urbano di are 33.00;
- 373, ente urbano di are 13.60.

Il mappale 201, ente urbano di are 46.60, deriva dalla fusione dei mappali:

- 201, fabbricato rurale di are 13.75;
- 266, prato di are 03.30;



- 267, prato di are 00.30;

- 268, fabbricato rurale di are 00.15;

- 316, prato di are 29.10;

a seguito di denuncia tipo mappale del 17.03.1987 (pratica n. 123070) in atti dal 24.04.2001.

Il mappale 316, prato di are 29.10, deriva dal mappale 197, prato di ha. 01.68.81, a seguito di frazionamento del 17.07.1993 (n. 1137.1993).

Il mappale 268, fabbricato rurale di are 00.15, deriva dal mappale 201, fabbricato rurale di are 13.90, a seguito di frazionamento in atti dal 06.05.1989 (n. 256684).

I mappali:

- 197, prato di ha. 01.68.81;

- 266, prato di are 03.30;

- 267, prato di are 00.30;

derivano dal mappale 197, prato di ha. 01.72.41, a seguito di frazionamento in atti dal 06.05.1989 (n. 256684).

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato (mappale 201 del Catasto Terreni) confina a nord con via Tessara e con il mappale 86, a est con il mappale 373, a sud con i mappali 315 e 215, a ovest con i mappali 75 e 86.

Il bene pignorato (mappale 201/sub4) confina a nord, a sud e a ovest con il mappale 201/sub17, a est con il mappale 373.

Provenienza

A) I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati

coniugi in comunione legale dei beni, per la quota di 1/2



ciascuno da _____ di stato civile celibe, e
_____ di stato civile libera, a seguito di atto di
compravendita in data 21.11.2002 n. 193.721 rep. notaio Luciano Quaggia di Mi-
lano, trascritto a Padova il 27.12.2002 ai nn. 56589/38520, con cui

hanno venduto, in parti uguali tra loro, a

che hanno acquistato in comunione tra loro, il negozio al piano terra con an-
nesso portico sito in comune di Curtarolo, via Tessara n. 74 e n. 76, così censito al
"catasto dei fabbricati di Padova":

foglio 18, mappale 201, subalterno 4, via Tessara n. 76, piano T, categoria C/1,
classe 2, mq. 152, rendita euro 1.825,63,
oltre a maggior consistenza.

NOTA. Nell'atto di provenienza è indicato erroneamente il *catasto dei fabbricati di
Padova*, mentre si tratta del Catasto Fabbricati del comune di Curtarolo.

B) I beni pignorati, insieme a maggior consistenza, erano pervenuti a

per la quota di 1/2 ciascuno per successione legittima in morte di

_____ e deceduto il _____ successione registrata all'Ufficio

del Registro Padova il 27.12.2001 al 1777 vol. 3 e trascritta a Padova il

23.10.2002 ai nn. 44251/30321. L'accettazione tacita di eredità relativa al bene

pignorato è stata trascritta a Padova il 28.06.2022 ai nn. 26551/17934.

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 pigno-
ramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

I beni corrispondono con lo stato di fatto e si identificano in un negozio.



Descrizione dei beni

Si trovano in una zona prevalentemente rurale del comune di Curtarolo, località Santa Maria di Non, via Tessara n. 76, distanti circa 2 km dal centro del capoluogo.



Figura 3 - Veduta aerea (Google Maps)

Si tratta di un negozio, che è porzione di un fabbricato a tre piani (seminterrato, rialzato e primo) eretto sul mappale 201 del Catasto Terreni.





Figura 4 - Facciata su via Tessara

Sul predetto mappale 201 sono eretti tre edifici (v. figg. 1 e 2):

- il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione, che si compone di sei unità immobiliari così descritte al Catasto Fabbricati:
 - negozio pignorato a piano terra (identificato con il subalterno 4);
 - autorimessa a piano interrato (identificata con il subalterno 12);
 - autorimessa a piano interrato (identificata con il subalterno 13
 - abitazione al primo piano (identificata con il subalterno 14);
 - locale di deposito a piano interrato (identificato con il subalterno 18);
 - porzione di abitazione (taverna, disimpegno, wc-lavanderia, sbratta) a piano interrato (identificata con il subalterno 19);
- un edificio a tre piani (terra, primo e secondo) a destinazione residenziale (identi-



ficato con il subalterno 3);

- un edificio a due piani (terra e primo) composto da tre unità immobiliari così descritte al Catasto Fabbricati:

- laboratorio a piano terra (identificato con il subalterno 5);
- autorimessa (già stalla con granaio) ai piani terra e primo (identificata con il subalterno 6);
- autorimessa al piano terra (identificata con il subalterno 8).

L'area scoperta di pertinenza dei tre fabbricati (mapp. 201) è stata frazionata al Catasto Fabbricati in due porzioni (v. fig. 1) così identificate:

- subalterno 16, cortile, bene comune non censibile ai subalterni 3 – 5 – 6 – 8 – 18;
- subalterno 17, cortile, scala esterna, poggiolo a piano terra e vano scala, bene comune non censibile ai subalterni 4 – 12 – 13 – 14 – 19.

Il cortile identificato con il mappale 17 non ha recinzione verso via Tessara ed è parzialmente recintato con rete metallica sugli altri lati.

Il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è porzione, è stato costruito a metà degli anni settanta del novecento; presenta: struttura portante in cemento armato; solai in laterocemento; scale in cemento armato; tetto a falde con manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali in lamiera zincata; facciate intonacate, ma non tinteggiate; scala esterna rivestita in pietra; pavimento del poggiolo a piano terra in mattonelle di gres; portoncino di ingresso al vano scala comune con telaio in alluminio e tamponature in vetro. Per quanto è stato possibile rilevare le finiture delle parti comuni, che sono prevalentemente quelle dell'epoca di costruzione, necessitano di interventi di manutenzione, tra i quali la ripresa dell'intonaco esterno che in qualche punto è distaccato, il rifacimento della pavimentazione del poggiolo e della scala esterna che risultano danneggiati in più punti. Intorno agli anni novanta del



novecento il fabbricato è stato ampliato, prevalentemente al solo piano terra, in aderenza al lato est per realizzare un nuovo laboratorio e ingrandire la porzione ad uso commerciale attualmente pignorata. La porzione in ampliamento è stata poi separata e resa autonoma da quella pignorata e attualmente ha sedime sul mappale 373. A causa del predetto frazionamento i fori di porta e di finestra posti sul lato est del negozio pignorato sono attualmente murati.

Il negozio pignorato, che è a piano rialzato, consta di un unico locale di altezza 3,10 m, che sviluppa una superficie coperta utile di 156 mq. circa. Il locale, che è accessibile da un foro di porta posto sulla vetrina e dal vano scala comune (posto nell'angolo a sud-ovest del fabbricato), presenta le seguenti finiture e impianti:

pavimenti: in marmo;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura;

porte interne: porta tra vano scala e negozio tamburata in legno;

serramenti esterni: finestre con telaio metallico e vetro singolo; non sono presenti persiane; vetrina con telaio in alluminio e vetro singolo, completa di saracinesche metalliche;

impianto elettrico: conduttori parte in tubazioni poste sottotraccia e in parte in tubazioni esterne;

impianto idrico-sanitario: non presente;

impianto termico: impianto di climatizzazione autonomo con unità esterna e interna marca Tata, modello Winsun, molto probabilmente non funzionante.





Figura 5 - Negozio pignorato

La porzione di edificio pignorata dal punto di vista statico sembra ancora efficiente, tuttavia le finiture e gli impianti, necessitano di interventi di manutenzione, sostituzione e adeguamento.

Caratteristiche energetiche del fabbricato

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

- le pareti perimetrali sono presumibilmente di mattoni in laterizio di spessore 25 cm complete di intonaco esterno e interno;
- le finestre e le vetrine hanno telaio metallico e vetro singolo;
- non sono presenti persiane;



- vi è un impianto di climatizzazione con unità esterna e interna marca Tata, modello Winsun.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Si segnala che non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione

I beni risultano liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

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

a) Nota di trascrizione n. 28119 R.G. e n. 19326 R.P. del 07.11.1988.

Convenzione per concessione edilizia per ampliamento fabbricato adibito ad attività artigianale-commerciale ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 1 del 12.01.1982.

A FAVORE DI: comune di Curtarolo.

CONTRO:

TITOLO: convenzione autenticata nelle firme in data 26.10.1988 n. 17.925 rep. notaio Gabriele Corciulo di Padova.

BENI: comune di Curtarolo, Catasto Terreni, foglio 18, mappali 197 – 201 – 266 – 267 – 268.

b) Nota di trascrizione n. 5834 R.G. e n. 4112 R.P. del 14.03.1994.

Costituzione servitù.

DIRITTO: servitù di elettrodotto.

A FAVORE DI:



CONTRO:

TITOLO: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Todeschini di Padova in data 27.10.1993 n. 24.329 di rep. e dal notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova in data 18.02.1994 n. 56106 di rep.

BENI: comune di Curtarolo, Catasto Terreni, foglio 18, mappali 197 e 202.

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. 23184 R.G. e n. 15634 R.P. del 07.06.2022.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 56592 R.G. e n. 11481 R.P. del 27.12.2002.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena.

CONTRO:

1)

per la quota di 1/2;

2)

per la quota di 1/2;



3) in qualità di debitore
non datore di ipoteca;

4) in qualità di debitore
non datore di ipoteca.

TITOLO: atto notarile in data 21.11.2002 n. 193.723 rep. notaio Luciano Quaggia di Milano.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 213.686; somma totale euro 427.372; durata 25 anni.

BENI: comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara n. 76, piano T.

NOTA DEL C.T.U. L'iscrizione è stata rinnovata in data 02.12.2022 (v. punto *j* seguente).

b) Nota di iscrizione n. 51274 R.G. e n. 13839 R.P. del 26.10.2005.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 17.10.2005 n. 103.347/113 rep.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 11.724,73; somma totale euro 23.449,46.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, 76, piano T;



2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, 76, n. civ. 4, piano 1S;

3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, 76, piano S1;

4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;

5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

NOTA DEL C.T.U.: I numeri civici non sono sempre riportati correttamente nella nota di iscrizione.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47579 R.G. e n. 6094 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.



c) Nota di iscrizione n. 50965 R.G. e n. 13329 R.P. del 20.09.2006.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO: _____ per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 15.09.2006 n. 173.547/77 rep. Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 77.053,58; somma totale euro 154.107,16. BENI:

- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, 76, piano T;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, 76, n. civ. 4, piano 1S;
- 3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, 76, piano S1;
- 4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

NOTA DEL C.T.U.: I numeri civici non sono sempre riportati correttamente nella nota di iscrizione.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47580 R.G. e n. 6095 R.P. del 21.11.2022.**



Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

d) Nota di iscrizione n. 5335 R.G. e n. 1171 R.P. del 31.01.2007.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 17.01.2007 n. 101.477/113 rep.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 72.961,52; somma totale euro 145.923,04. BENI:



- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, 76, piano T;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, 76, n. civ. 4, piano 1S;
- 3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, 76, piano S1;
- 4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

NOTA DEL C.T.U.: I numeri civici non sono sempre riportati correttamente nella nota di iscrizione.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47581 R.G. e n. 6096 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.



Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

e) Nota di iscrizione n. 14259 R.G. e n. 3588 R.P. del 19.03.2007.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 06.03.2007 n. 118.771/77 rep. Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 8.572,28; somma totale euro 17.144,56.

BENI:

- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, n. civ. 76, piano T;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, n. civ. 76, piano S1;
- 4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

- **Annotazione n. 47582 R.G. e n. 6097 R.P. del 21.11.2022.**



Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Gest Line S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

f) Nota di iscrizione n. 51714 R.G. e n. 12460 R.P. del 02.10.2007.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino.

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 25.09.2007 n. 128.590/113 rep. Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 8.926,57; somma totale euro 17.853,14.

BENI:



- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, n. civ. 76, piano T;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, n. civ. 76, piano S1;
- 4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47583 R.G. e n. 6098 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino..

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.



g) Nota di iscrizione n. 34537 R.G. e n. 7888 R.P. del 26.08.2010.

Ipoteca legale nascente da art. 77 comma 1 del DPR 602/73, intervenuta decadenza termine ex art. 50 del DPR 602/73.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino.

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: ruoli, iscrizione ex art. 77 DPR 602/73 in data 17.08.2010 n. 106.565/113 rep. Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 20.335,26; somma totale euro 40.670,52.

BENI:

- 1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, n. civ. 76, piano T;
- 2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani, via Tessara, n. civ. 76, piano S1;
- 4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano 1S;
- 5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47584 R.G. e n. 6099 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Nomos S.p.a., con sede in Torino..



CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

h) Nota di iscrizione n. 23465 R.G. e n. 4740 R.P. del 16.06.2011.

Ipoteca legale nascente da ruolo (art. 77 del DPR 602/73).

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Polis S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO:

per la quota di 1/2.

TITOLO: atto amministrativo in data 25.05.2011 n. 59/9911 rep. Equitalia Polis S.p.a., con sede in Napoli.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 64.310,63; somma totale euro 128.621,26. BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani;



3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40;

4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46;

5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47585 R.G. e n. 6100 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Polis S.p.a., con sede in Napoli.

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.

BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1.

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

i) Nota di iscrizione n. 24027 R.G. e n. 4709 R.P. del 10.06.2022.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.



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

CONTRO:

per la quo-ta di 1/2.

TITOLO: atto in data 09.06.2022 n. 4.190/7722 rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 66.577,70; somma totale euro 133.155,40. BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 19, natura A2, consistenza 3 vani;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani;

3) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40;

4) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 46;

5) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 47586 R.G. e n. 6101 R.P. del 21.11.2022.**

Restrizione di beni.

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

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 17.10.2022 n. 3.032/2022 rep. del Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 81.000.



BENI:

1) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 14, natura A2, consistenza 6 vani, via Tessara, n. civ. 4, piano T-1;

2) comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 13, natura C6, consistenza mq. 40, via Tessara, n. civ. 4, piano S1.

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto 1 della procedura esecutiva n. 223/2012.

j) Nota di iscrizione n. 49627 R.G. e n. 9773 R.P. del 02.12.2022.

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena.

CONTRO:

1)

per la quota di 1/2;

2)

per la quota di 1/2;

3)

in qualità di debitore

non datore di ipoteca;

4)

in qualità di debitore

non datore di ipoteca.

TITOLO: atto notarile in data 21.11.2002 n. 193.723 rep. notaio Luciano Quaggia di Milano.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 213.686; somma totale euro 427.372; durata 25 anni.

BENI: comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, foglio 18, mappale 201, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 152, via Tessara, n. civ. 76, piano T.



Regime patrimoniale tra i coniugi

All'atto dell'acquisto i coniugi esecutati hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni.

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

Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, compresi il cortile, la scala esterna, il poggiolo a piano terra e il vano scala, identificati con il subalterno 17.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 201 del foglio 18 del Catasto Terreni del comune di Curtarolo (v. certificato di destinazione urbanistica allegato) ha la seguente destinazione di zona:

- rurale - sottozona E 2a - di protezione con potenzialità naturalistiche e funzione agricolo-produttiva;
- area di rispetto stradale – fluviale.

L'area in argomento:

- è soggetta parzialmente a “Rispetto elettrodotti – L. 36/2001”;
- rientra nel SIC/ZPS IT3260018 “Grave e zone umide della Brenta”;
- rientra nell’”Ambito per l’istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali” – Art. 33 NTA P.T.R.C. (Medio corso del Brenta);
- non è inserita nella carta delle invariati del PAT;
- nella carta delle fragilità del PAT è all’interno delle “Aree idonee a condizione – ESH2”;



- è soggetta alle “Zone di tutela art. 41 LR 11/2004” nello specifico “Aree di interesse storico ambientale e artistico” e “Aree per il rispetto dell’ambiente naturale della flora e della fauna”;
- nella carta delle trasformabilità del PAT si trova all’interno dell’ATO 1 “Fiume Brenta”;
- rientra nella rete ecologica “Area nucleo”;
- nel Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta – Bacchiglione è in area “P2 - pericolosità idraulica media”;
- nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027, adottato dall’Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21.12.2021 con Delibera n. 3, ricade nella Carta della Pericolosità Idraulica in “P2 - pericolosità idraulica media”;
- nella Carta del Rischio Idraulico ricade in “R2 - rischio medio”.

Regolarità edilizia

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

Il fabbricato, di cui l’unità immobiliare pignorata è porzione, è stato eretto in forza della licenza edilizia n. 122/1973 del 23.10.1973, rilasciata a _____ per la costruzione di una nuova abitazione civile con negozio sul terreno censito con i map-pali 197 e 202 del foglio 18. In data 28.10.1977 è stata presentata domanda di permesso di abitabilità, ma questo non risulta sia stato rilasciato.

Il 24.12.1987 il comune di Curtarolo, a seguito di domanda presentata da _____ il 17.12.1987, ha rilasciato concessione edilizia n. 186/87. Non risulta sia stata rilasciata la relativa agibilità. In forza della predetta concessione edilizia il negozio pignorato è stato ampliato sul lato est con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica. Il progetto prevedeva la modifica delle forometrie del muro a confine per consentire il collegamento tra i due corpi di fabbrica. Attualmente la porzione in ampia-



mento è sul mappale 373 del Catasto Terreni e costituisce un'unità immobiliare indipendente.

In data 15.07.1989 il comune di Curtarolo, a seguito della domanda presentata da l'1.04.1986, ha rilasciato, ai sensi della legge n. 47/85, concessione edilizia in sanatoria, rubricata al n. 99, per l'esecuzione di opere in difformità alla licenza edilizia n. 122/73, tra le quali l'ampliamento con cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra. Relativamente alla predetta concessione in sanatoria è stata presentata domanda di agibilità, ma la stessa non è stata poi perfezionata.

L'unità immobiliare pignorata è quindi priva del certificato di agibilità. Nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, la stessa non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, è stato infatti rilevato che i fori di porta e di finestra posti sul muro est (a confine con il mappale 373) sono stati murati e che sul lato ovest vi è un foro di finestra non previsto. Gli abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro.

Sarà necessario poi presentare Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) allegando tra l'altro:

- l'attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'unità immobiliare pignorata e degli impianti nella stessa installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente;



- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione in merito alle modalità di scarico delle acque/fognature.

Si ricorda che relativamente alle caratteristiche costruttive e funzionali, alcuni requisiti (tra i quali la superficie aeroilluminante) sono prescritti dalla D.G.R.V. n. 1887/1997 e dal D. Lgs. n. 81/2011.

Per conseguire l'agibilità sarà necessario eseguire preventivamente almeno le seguenti opere:

- realizzazione di un bagno finestrato con antibagno;
- rifacimento o quanto meno revisione degli impianti elettrico e di climatizzazione;
- realizzazione di una rampa esterna per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- rifacimento o quanto meno adeguamento della vetrina.

La spesa complessiva per la sanatoria e per ottenere l'agibilità può stimarsi in 20.000 euro (per opere edili e impiantistiche, sanzione, spese tecniche).

Regolarità del censimento catastale

L'unità immobiliare pignorata è accatastata, tuttavia la scheda planimetrica non è del tutto conforme allo stato di fatto e all'elaborato planimetrico. Sarà quindi necessario presentare denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio con una spesa stimabile in 700 euro.

Spese condominiali

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



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 l'unità immobiliare pignorata la superficie commerciale di 165,8 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 2022 pone i beni pignorati nella zona rurale R1, per la quale non fornisce però alcun valore.

Per la zona centrale/capoluogo B1, l'O.M.I. fornisce i seguenti valori:

- per negozi in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.350 €/mq.;



- per negozi in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.350 €/mq. a 1.600 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Curtarolo, zona rurale, indica il seguente valore:

- per negozi un valore di mercato variabile da 853 €/mq. a 1.115 €/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 700 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 116.060 (= 165,8 mq. x 700 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* e *Regolarità del censimento catastale*, stimate complessivamente in 20.700 euro, ottenendo così il valore di euro 95.360 (= 116.060 – 20.700).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 81.000** (= 95.360 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 27 dicembre 2022

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 del negozio pignorato;
- 7) planimetria catastale del negozio pignorato;



- 8) pratiche edilizie con estratti delle tavole;
- 9) ispezione ipotecaria a nome
- 10) ispezione ipotecaria a nome
- 11) n. 20 fotografie;
- 12) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

