

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 286/2022 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Manuela Elburgo

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

.

c/

**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> .....	2
<i>Istanza di vendita</i> .....	4
<i>Analisi documentazione depositata</i> .....	4
<i>Formazione dei lotti</i> .....	4
<i>Diritto venduto e qualità</i> .....	4
<i>Descrizione catastale</i> .....	5
<i>Confini</i> .....	6
<i>Provenienza</i> .....	7
<i>Corrispondenza</i> .....	9
<i>Descrizione dei beni</i> .....	9
<i>Caratteristiche energetiche dell'appartamento</i> .....	15



<i>Occupazione .....</i>	<i>15</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente .....</i>	<i>16</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>17</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate .....</i>	<i>17</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi .....</i>	<i>18</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>18</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area .....</i>	<i>18</i>
<i>Regolarità edilizia .....</i>	<i>20</i>
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>21</i>
<i>Spese condominiali .....</i>	<i>22</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	<i>22</i>

---

### **Premessa**

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo con Sua ordinanza del 25.11.2022 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al giorno 09.05.2023. L'esperto in data 13.12.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

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

### **Estremi del pignoramento**

Con **atto di pignoramento** la

dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i beni



immobili in proprietà esclusiva della sig.ra

così catastalmente censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di  
Vigonza:

- mappale 1204, subalterno 25, piazza G. D'Arco n. 13, piano 1-2, categoria A/2,  
classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 511,29;

- mappale 1204, subalterno 14, piazza G. D'Arco n. 13, piano T, categoria C/6, classe  
2, consistenza mq. 17, rendita euro 31,61;

con ogni accessione e pertinenza.

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

A) n. 38834 di registro generale, n. 26201 di registro particolare del 23.09.2022, pi-  
gnoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario in data 13.09.2022 n. 4815 di  
rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore della

contro

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così descritti:

1) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1204, subalterno 25,  
natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5,5 vani, piazza G. D'Arco n. 13,  
piano 1-2;

2) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1204, subalterno 14,  
natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 17, piazza G.  
D'Arco n. 13, piano T.

B) n. 13491 di registro generale, n. 8997 di registro particolare del 06.04.2022, pigno-  
ramento immobili in dipendenza di atto giudiziario in data 25.02.2022 n. 857 di rep.



dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore della

contro

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così descritti:

1) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1024, subalterno 25, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5,5 vani, piazza G. D'Arco n. 13, piano 1-2;

2) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1024, subalterno 14, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 17, piazza G. D'Arco n. 13, piano T.

Si segnala che nella nota n. 8997 R.P. del 06.04.2022 è stato erroneamente riportato mappale 1024 al posto di mappale 1204.

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

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

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

È depositato ex art. 567 c.p.c. il certificato notarile del 25.10.2022 a firma del notaio Giulia Barbagallo di Palermo. Viene allegato alla presente l'atto di provenienza, perché non presente in atti.

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

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

### ***Diritto venduto e qualità***

Intera piena proprietà di un appartamento e di un garage facenti parte di un fabbricato condominiale.



## Ubicazione

Comune di Vigonza, località Peraga, piazza Giovanna d'Arco n. 13.

## Descrizione catastale

proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni, è intestata sugli immobili così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Vigonza:

- mappale 1204, subalterno 25, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 122, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita 511,29 euro, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano 1-2;
- mappale 1204, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 22, rendita 31,61 euro, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano T.

Sono in comproprietà con l'appartamento pignorato il cortile, il portico e il vano scala, così rispettivamente censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Vigonza:

- mappale 1204, subalterno 1, corte, b.c.n.c. ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, piazza Giovanna d'Arco nn. 1-11-13-15-3-5-7-9, piano T;
- mappale 1204, subalterno 2, portico, b.c.n.c. ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, piazza Giovanna d'Arco nn. 1-11-13-15-3-5-7-9, piano T;
- mappale 1204, subalterno 4, vano scala, b.c.n.c. ai subalterni dal 6 al 13 e dal 23 al 26, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano S1-T-1.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Vigonza:

mappale 1204, ente urbano, are 10.60.



Al **Catasto Fabbricati** i mappali 1204/25 e 1204/14 del foglio 16 derivano rispettivamente dai mappali 1204/25 e 1204/14 del foglio 16, sezione A, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione del 06.07.2015. Precedentemente i mappali 1204/25 e 1204/14 del foglio 16, sezione A, non hanno subito variazioni degli identificativi dalla loro costituzione del 02.11.1998.

Va segnalato che nei documenti catastali la toponomastica è variata da Piazza di Peraga a Via Papa Paolo VI e quindi a Piazza Giovanna d'Arco.

Al **Catasto Terreni** il mappale 1204, ente urbano di are 10.60, deriva dal mappale 1204, seminativo arborato di are 10.60, a seguito di denuncia tipo mappale del 13.11.2001. Il mappale 1204, seminativo arborato di are 10.60, deriva dal mappale 66 di are 71.04, a seguito di frazionamento del 14.09.1998. Il mappale 66 di are 71.04 deriva a sua volta dal mappale 66 di are 87.44 a seguito di frazionamento del 16.05.1989.

### **Confini**

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato (mapp. 1204) confina a nord con il mappale 1203, a est con il mappale 1206, a sud con il mappale 1205, a ovest con il mappale 1207.

L'**appartamento** pignorato prospetta a nord e a ovest su cortile comune (sub. 1), a est confina con altro appartamento (sub. 24) e pianerottolo comune (sub. 4), a sud con altro appartamento (sub. 26) e pianerottolo comune (sub. 4).

Il **garage** pignorato confina: a nord e ad est con il negozio identificato con il subalterno 32; a sud con il mappale 1205 (in ditta a Immobiliare );  
a ovest con vano scala comune (sub. 4).



## **Provenienza**

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata per atto di compravendita in data 26.02.2019 n. 45.744 rep. notaio Nicoletta Spina di Padova, trascritto a Padova il 28.02.2019 ai nn. 7809/4735, con cui

coniugata in regime di separazione dei beni, ha venduto a

coniugata in regime di separazione

dei beni, la piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano facente parte del condominio Nuova Peraga n. 1, sito in Vigonza, frazione Peraga, piazza Giovanna d'Arco n. 13, interno 3, eretto su parte dell'area identificata al foglio 16 del Catasto Terreni di detto comune con il mappale 1204, composta da un appartamento su due piani e da un garage a piano terra, così distinti al foglio 16 del Catasto

Fabbricati del comune di Vigonza:

- mapp. 1204, sub. 25, via Papa Paolo VI n. 13/3, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cop. 122 mq., rendita 511,29 euro (appartamento);
- mapp. 1204, sub. 14, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 17, sup. cop. 22 mq., rendita 31,61 euro (garage).

Nell'atto è precisato che sono altresì comprese in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile, tra cui in particolare:

- il sub 1 b.c.n.c. corte comune ai subb. dal 6 al 13, al sub. 17, ai subb. dal 19 al 30 e al sub. 32;
- il sub. 2 b.c.n.c. portico comune ai subb. dal 6 al 13, al sub. 17, ai subb. dal 19 al 30 e al sub. 32;
- il sub. 4 b.c.n.c. vano scale comune ai subb. dal 6 al 13 e ai subb. dal 23 al 26.



Nell'atto è richiamato il Regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto in data 01.02.2000 n. 108.272 rep. notaio Giorgio Merone, trascritto a Padova il 22.02.2000 ai nn. 6493/4144.

**B)** La quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni pignorati (subb. 14 e 25) era pervenuta a

a seguito di atto di compravendita in data 25.09.2012 n. 90.507 rep. notaio Carlo Martucci di Padova, trascritto a Padova il 28.09.2012 ai nn. 32363/22810. Per effetto della cessione già titolare della quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà è diventata piena e esclusiva proprietaria dei beni.

**C)** La piena proprietà in regime di separazione dei beni del subalterno 14 (garage) era pervenuta in parti uguali a

a seguito di atto di permuta in data 17.04.2012 n. 9.792 rep. notaio Laura Mazzari di Padova, trascritto a Padova il 23.04.2012 ai nn. 13943/9969.

**D)** La piena proprietà dell'appartamento identificato con il subalterno 25 e del garage identificato con il subalterno 15 (oggetto della permuta di cui al punto B) era pervenuta in parti uguali a dal

a seguito di atto di compravendita in data 25.07.2001 n. 117.058 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 02.08.2001 ai nn. 32493/21815.

**E)** La piena proprietà in regime di separazione dei beni del subalterno 14 (garage) era pervenuta a dal

a seguito di atto di compravendita in data 01.02.2000 n. 108.273 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 22.02.2000 ai nn. 6494/4145.





## **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 citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento e un garage, facenti parte di un fabbricato condominiale.

## **Descrizione dei beni**

Si trovano nel comune di Vigonza, frazione Peraga, piazza Giovanna d'Arco n. 13, distanti poche decine di metri dal centro della frazione e circa 1 km dal centro di Vigonza.



*Figura 1 - Vista aerea da Google Maps (si segnala che di fatto via Paganini è interrotta)*





*Figura 2 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (i beni pignorati sono eretti sul mapp. 1204)*

Si segnala che piazza Giovanna d'Arco non è ancora stata realizzata e al suo posto vi è appezzamento di terreno incolto delimitato da recinzioni mobili per cantieri edili. I beni sono accessibili solo da via Paganini, che è interrotta proprio in prossimità degli stessi. Il comune di Vigonza con delibera n. 142 del 31.08.2020 ha approvato il Progetto di coordinamento urbanistico per la rigenerazione e la riqualificazione urbana delle aree centrali di Peraga. Si riporta nella figura seguente la tavola di progetto che riguarda la piazza in argomento e un suo ingrandimento.





Il progetto prevede:

- l'interruzione di via Paganini per non inserire un altro elemento di pressione veicolare su via Bonaventura da Peraga e sul quartiere residenziale ove la stessa ricade;
- l'edificazione, sul lato nord-ovest dell'area di un complesso edilizio di disegno unitario, ma in realtà costituito dall'accostamento di più volumi (collegati da porticati continui affacciati sugli spazi di maggiore interesse pubblico quali piazza e viabilità principale);
- l'organizzazione delle aree scoperte che separano tale complesso dalla chiesa parrocchiale a spazi pedonali pubblici, giardini e parcheggi di servizio.

Per maggiori approfondimenti si vedano gli allegati. Si informa che i terreni oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio non sono pubblici, ma di proprietà della

I beni pignorati sono porzione di un fabbricato condominiale, edificato tra il 1995 e 2000, che si sviluppa su quattro piani (interrato, terra, primo e secondo) e che risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono alcuni garage e due vani scala comuni (subb. 4 e 5) oltre alla rampa di accesso e alla corsia di manovra autoveicoli (sub. 3);
- al piano terra vi sono quattro negozi, un ufficio, due garage, due vani scala comuni (subb. 4 e 5), il vano scala a uso esclusivo del subalterno 22, il portico comune a uso pubblico (sub. 2) e la rampa carraia di accesso al piano interrato (sub. 3);
- al primo piano vi sono quattro appartamenti (subb. 23, 24, 25 e 26) serviti dal vano scala identificato con il sub. 4, altri quattro appartamenti (subb. 27, 28, 29 e 30) serviti dal vano scala identificato con il sub. 5 e un altro appartamento (sub. 22) con accesso indipendente;
- al secondo piano vi sono locali accessibili solo dai sottostanti appartamenti (subb.



23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30).

L'edificio è stato realizzato con materiali allora correnti quali: fondazioni a platea, travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento (forse il primo a lastre tralicciate tipo predalles), murature perimetrali in laterizio, tetto a falde con sovrastante manto di coppi o tegole, grondaie e pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate con alcuni elementi decorativi di rivestimento in pietra, pilastri e pareti del portico rivestiti in pietra, pavimento del portico in granito.

L'appartamento pignorato è accessibile dal vano scala comune identificato con il sub. 4. Tale vano scala ha portoncino di ingresso con telaio in legno e tamponature in vetro, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento dell'androne e dei pianerottoli in granito, scala realizzata in cemento armato e rivestita con lastre di granito.

Lo stato delle parti comuni è abbastanza buono, ma risente della vetustà e dell'uso. L'area scoperta di pertinenza del fabbricato (mappale 1204), che si estende solo sui lati nord e ovest dello stesso, è pavimentata con cubetti di porfido ed è destinata a parcheggio e transito dei veicoli. È parzialmente recintata con rete metallica di tipo provvisorio solo lungo il lato nord. Va riferito che il fabbricato ha accessi pedonali e carrai anche lungo il lato sud, dove confina con il mappale 1205 (in ditta alla Effe Emme Tre S.r.l.). Il predetto mappale, che attualmente è destinato a parcheggio pubblico e presumibilmente sarà ceduto al comune, è pertanto attualmente gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 1204. Non sono stati reperiti atti o note di trascrizione a questo riguardo.

L'**appartamento** pignorato, identificato con interno 3, è così articolato:

- al primo piano (h= 2,70 m) in ingresso-soggiorno-pranzo (mq. 30 circa), cucina (mq. 11 circa), bagno (mq. 4 circa) e antibagno (mq. 3 circa);



- al secondo piano (h= 2,70 m) in due camere da letto (mq. 15 circa ciascuna), un ampio bagno finestrato (mq. 7 circa), un bagno non finestrato (mq. 3,5 circa), una loggia (mq. 3 circa) e un disimpegno (larghezza 1,2 m circa).

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio, eccetto un tratto in cartongesso al primo piano tra disimpegno e vano scala;

scala interna: con struttura e parapetto in legno, larghezza 90 cm;

pavimenti: mattonelle di ceramica in tutti i locali, eccetto il disimpegno e le camere al primo piano che hanno pavimento in legno;

rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei bagni e una della cucina che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica; è presente un controsoffitto in cartongesso in corrispondenza della scala interna;

porte interne: tamburate in legno (alcune scorrevoli a scomparsa); portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane ad ante girevoli (scuri) in legno;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari e rubinetteria di tipo corrente; bagno al primo piano dotato di lavello, doccia, vaso e bidet; bagno finestrato al secondo piano dotato di lavello, vasca, vaso e bidet; bagno non finestrato al secondo piano dotato di lavello, doccia e vaso;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'epoca di costruzione marca Radiant, modello *Rain 20 E Slim*, potenza



utile 23,34 kW, installata esternamente in una nicchia del muro della loggia; vi è un cronotermostato per piano; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in acciaio. L'appartamento è in buono stato di conservazione; le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione e risentono pertanto della vetustà e dell'uso.

Il **garage**, che è al piano terra, ha altezza di 3 m circa e dimensioni in pianta di 3,32 m per 5,05 m. Ha pavimento e battiscopa in mattonelle di ceramica, portone basculante in lamiera, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati. È dotato di impianto elettrico con canaline sottotraccia. Il locale è in buono stato di conservazione.

### ***Caratteristiche energetiche dell'appartamento***

All'atto di provenienza è stato allegato l'Attestato di certificazione energetica (ACE) del 20.04.2012, che poneva l'appartamento in classe D (v. all. 1). L'attestato raccomanda per aumentare la prestazione energetica:

- la sostituzione della caldaia con una a condensazione;
- la sostituzione dei vetri dei serramenti con vetri tripli;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari;
- la posa in opera di cappotto termico isolante esterno.

Tale attestato, essendo trascorsi più di 10 anni dalla sua emissione, non è più valido e andrà sostituito con l'Attestato di prestazione energetica (APE). Va riferito che, a seguito della modifica della normativa in materia, con la nuova classificazione quasi sicuramente l'appartamento ricadrà in una classe energetica diversa (presumibilmente peggiore della D).

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

### ***Occupazione***

I beni sono occupati dall'esecutata assieme alla sua famiglia.



***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, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

**a) Nota di trascrizione n. 8977 R.G. e n. 5879 R.P. del 06.04.1995.**

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Scrittura privata autenticata in data 24.03.1995 n. 157.936 rep. notaio Donato Caz-  
zato di Padova con cui, in relazione alla richiesta di concessione edilizia presentata  
al comune di Vigonza il 29.12.1993, prat. n. 324/93, per la realizzazione di un com-  
plesso residenziale e commerciale da edificare sull'area in località Peraga, censita al  
foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Vigonza con i mappali 162, 64, 66 por-  
zione, 455, 666, 71, 671, 672, 670, 283, 293, 63 porzioni, 292, 291, 245, 282, 62, 60  
porzione, 65 porzione e 168 porzione, è stata costituita servitù di uso pubblico per-  
petuo sui portici antistanti gli erigendi fabbricati.





***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. 38834 R.G. e n. 26201 R.P. del 23.09.2022.**

Pignoramento oggetto della presente.

**b) Nota di trascrizione n. 13491 R.G. e n. 8997 R.P. del 06.04.2022.**

Pignoramento già riportato nel capitolo Estremi del pignoramento.

**2. Iscrizioni**

**a) Nota di iscrizione n. 3412 R.G. e n. 454 R.P. del 30.01.2020.**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto in data 28.01.2020 n. 390 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 200.000; somma totale euro 200.000.

BENI:

1) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1204, subalterno 14, natura C6, consistenza mq. 17, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano T;



2) comune di Vigonza, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1204, subalterno 25, natura A2, consistenza 5,5 vani, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano 1-2.

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

All'atto dell'acquisto l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni.

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

Sono in comproprietà pro-quota con i beni pignorati le parti e impianti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile, tra cui in particolare in comproprietà con l'appartamento pignorato:

- il subalterno 1, corte, b.c.n.c. ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, piazza Giovanna d'Arco nn. 1-11-13-15-3-5-7-9, piano T;

- il subalterno 2, portico, b.c.n.c. ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, piazza Giovanna d'Arco nn. 1-11-13-15-3-5-7-9, piano T;

- il subalterno 4, vano scala, b.c.n.c. ai subalterni dal 6 al 13 e dal 23 al 26, piazza Giovanna d'Arco n. 13, piano S1-T-1.

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

L'area censita con il mappale 1204 del foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Vigonza:

- è destinata dal Piano degli Interventi (P.I.) vigente - *Vincoli tutele usi e procedure* - variante 20, e dal P. I. in regime di salvaguardia, variante 19 e variante 21, a "Zona residenziale estensiva C/303 – ATO 2", normata dall'art. 25 delle N.T.O. del P.I.;



- ricade nel P.I. vigente - *Siti sensibili* - variante 20, e nel P.I. in regime di salvaguardia, variante 19 e variante 21, in “Aree funzionalmente collegate ai siti sensibili”, normate dall’art. 42 delle N.T.O. del P.I.;
- ricade nel P.I. vigente - *Vigonza 2050* - variante 20, e nel P.I. in regime di salvaguardia, variante 19 e variante 21, in “Tessuto Residenziale da preservare – TR1”, normato dall’art. 21 delle N.T.O. del P.I.;
- non è compresa nella tavola B1 *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale* del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), variante 2;
- non è compresa nella tavola B2 *Carta delle invariati* del P.A.T. vigente;
- nella tavola B3 *Carta delle fragilità* del P.A.T. vigente è classificata tra le "Aree idonee a condizione" e "Aree a deflusso difficoltoso", normate dall’art. 7.1 delle N.T. del P.A.T.;
- nella tavola B4 *Carta della trasformabilità* del P.A.T. vigente è classificata tra le "Aree di urbanizzazione consolidata", normate dagli articoli 11.2.1 e 11.3 delle N.T. del P.A.T.

Nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) in regime di salvaguardia l’area non ricade in nessuna classe di pericolosità idraulica e in nessuna classe di rischio idraulico.



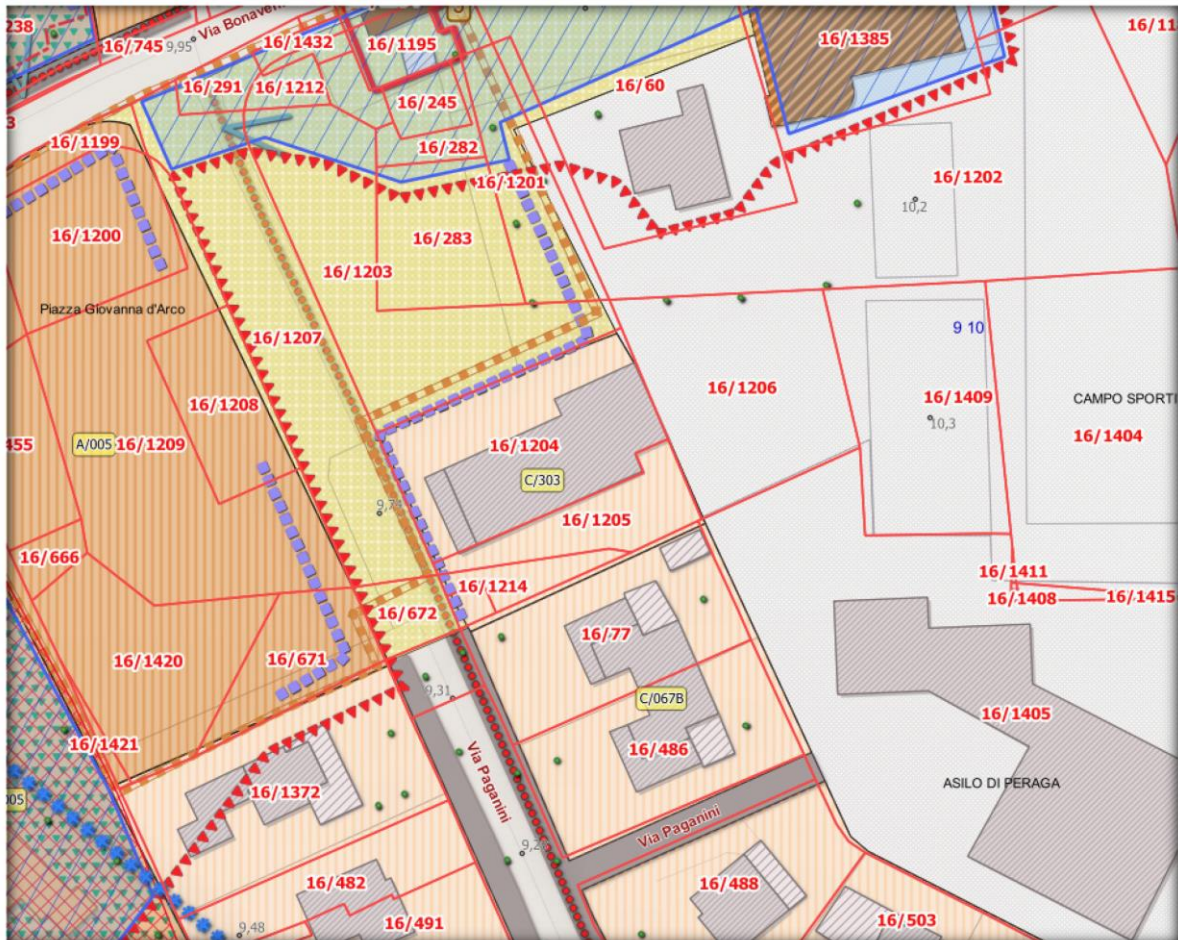


Figura 5 – Estratto del Piano degli Interventi vigente (var. 20)

### **Regolarità edilizia**

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

Il fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, è stato eretto in forza di concessione edilizia n. 25/95, prat. n. 93/0324, rilasciata in data 13.07.1995 al Consorzio Nuova Peraga, con sede in Vigonza, per la costruzione di otto edifici ad uso residenziale-commerciale sull'area sita in via Bonaventura da Peraga.

In data 13.02.1996 il Consorzio Nuova Peraga ha presentato Denuncia di inizio attività (D.I.A.) per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 324/93 del 13.07.1995. Il 13.05.1996 il comune di Vigonza ha attestato il deposito della D.I.A. e



comunicato che i lavori avrebbero potuto iniziare decorsi 20 giorni dalla data di presentazione della denuncia, sotto la completa responsabilità del titolare e del direttore dei lavori e senza ulteriore rilascio di atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione. In data 10.11.1998 il comune di Vigonza ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n. 34/98 per il completamento delle opere di finitura del fabbricato.

In data 21.01.2000 il comune di Vigonza, vista la domanda presentata il 26.07.1999 dal Consorzio Nuova Peraga, ha attestato, con documento n. 18982 di prot. gen., che in data 09.09.1999 si è formato il silenzio/assenso per l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'immobile in argomento (sito in Vigonza, piazza Giovanna d'Arco nn. 1-3-5-7-9-11-13-15).

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che l'appartamento pignorato non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati, perché è stata costruita abusivamente una parete divisoria al secondo piano tra il disimpegno e il vano scala ed inoltre è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso sopra la scala. Gli abusi sono sanabili col pagamento di una sanzione di presumibili 512 euro; complessivamente le spese per la sanatoria edilizia possono stimarsi in 2.500 euro, comprese spese tecniche.

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

Le unità immobiliari pignorate risultano regolarmente accatastate. Ai sensi della circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio lo scrivente ritiene che la lieve modifica interna realizzata abusivamente (vedi paragrafo Regolarità edilizia) non sia rilevante dal punto di vista catastale e che di conseguenza non comporti l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto.



### **Spese condominiali**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato *Nuova Peraga*. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.09 al 31.08 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate ammontano mediamente a 700 euro. L'esecutata risulta in regola con i pagamenti delle rate condominiali.

### **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 la seguente superficie commerciale:

- appartamento:  $121,1 \text{ mq.} \times 1,00 = 121,1 \text{ mq.}$
- loggia:  $5,0 \text{ mq.} \times 0,35 = 1,7 \text{ mq.}$



- garage 19,7 mq. x 0,50 = 9,8 mq.

totale superficie commerciale: 132,6 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.) pone i beni pignorati nella zona centrale, capoluogo e località Peraga, codice B1, di cui fornisce, relativamente al secondo semestre del 2022, i seguenti valori:

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

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.450 €/mq. a 1.800 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 850 €/mq. a 1.100 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Vigonza, zona capoluogo e località Peraga, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.310 €/mq. a 1.741 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.130 €/mq. a 1.494 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 829 €/mq. a 1.067 €/mq.;

- per box auto un valore di mercato variabile da 539 €/mq. a 631 €/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 il valore unitario di 1.350 €/mq., comprensivo dell'incidenza delle parti comuni. Si ottiene pertanto per il lotto pignorato un valore stimato di euro 179.010 (=



132,6 mq. x 1.350 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese per la sanatoria edilizia ottenendo così il valore di euro 176.510 (= 179.010 – 2.500).

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 150.000** (= 176.510 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 3 aprile 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 dell'appartamento;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;
- 8) planimetria catastale dell'appartamento;
- 9) planimetria catastale del garage;
- 10) certificato di destinazione urbanistica;
- 11) progetto di coordinamento urbanistico per la rigenerazione e la riqualificazione urbana delle aree centrali di Peraga;
- 12) tavola 8 – ambito A – allegata al progetto di coordinamento urbanistico per la rigenerazione e la riqualificazione urbana delle aree centrali di Peraga;
- 13) concessione edilizia n. 25/95;
- 14) D.I.A. del 13.02.1996 con alcune tavole e attestazione di deposito;
- 15) autorizzazione edilizia n. 34/98;





- 16) attestazione formazione silenzio/assenso per l'autorizzazione di abitabilità/agibilità;
- 17) ispezione ipotecaria a nome
- 18) fotografie;
- 19) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

