

<i>Corrispondenza</i>	9
<i>Descrizione dei beni</i>	9
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato</i>	12
<i>Occupazione</i>	12
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	13
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	13
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	13
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	15
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali consoggetti estranei</i>	15
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	15
<i>Regolarità edilizia</i>	16
<i>Regolarità del censimento catastale</i>	19
<i>Spese condominiali</i>	19
<i>Stima valore commerciale del lotto</i>	19

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 06.12.2021 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, che in data 17.12.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza per la comparizione delle parti e



dei creditori non intervenuti era fissata al giorno 11.05.2022 ed è poi stata rinviata al 22.06.2022 a seguito di istanza di proroga depositata dallo scrivente. 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 [REDACTED] con sede in Altavilla Vicentina, dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione l'intera piena proprietà dei beni immobili in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED], così identificati al foglio 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego:

- mapp. 755, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, rendita 929,62 euro, via della Costituzione n. 9, piano T-1-2 (appartamento);

- mapp. 755, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 15, rendita 39,51 euro, via della Costituzione n. 9, piano T (garage);

- mapp. 755, sub. 1, via della Costituzione n. 9, piano T, b.c.n.c. ai subb. 2 e 3 (area pertinenza scoperta);

nonché i relativi frutti maturati e maturandi ed ogni pertinente accessione, costruzione, sopraelevazione, ampliamento, eretti o erigendi, presenti o futuri.

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

n. 11700 di registro generale, n. 7550 di registro particolare del 09.04.2020, pignoramento immobiliare, in dipendenza di atto giudiziario in data 14.11.2019 n. 5759/2019 di rep. dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della [REDACTED] con sede in Altavilla Vicentina, contro [REDACTED]



Descrizione catastale

██████████ nata in ██████████ il ██████████, proprietaria per l'intero,

è intestata sugli immobili così censiti al foglio 14 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

1) mappale 755, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 188, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 182, rendita 929,62 euro, via della Costituzione n. 9, piano T-1-2;

2) mappale 755, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, rendita 39,51 euro, via della Costituzione n. 9, piano T.

È in comune alle predette unità immobiliari il cortile così censito al foglio 14 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

mappale 755, subalterno 1, b.c.n.c. (corte) ai subalterni 1 e 2, via della Costituzione n. 9, piano T.

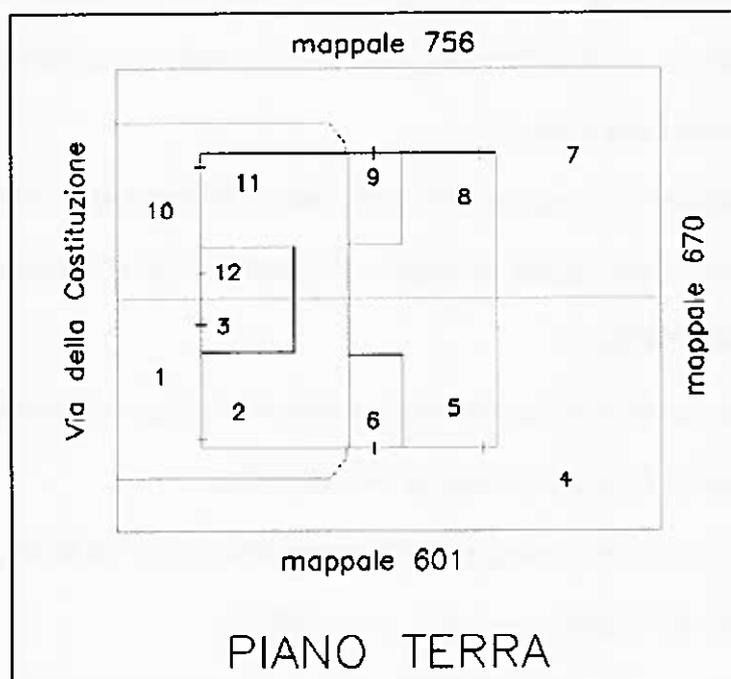


Figura 1 - Dimostrazione subalterni (mappale 755)



L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione è così censita al foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Albignasego:

mappale 755, ente urbano, are 09.26.

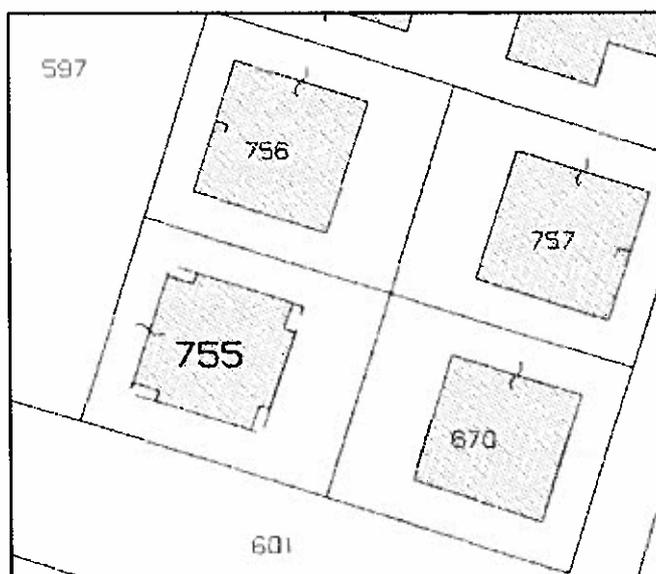


Figura 2 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 14)

Al **Catasto Fabbricati** le unità immobiliari pignorate sono state costituite il 13.10.2010 (pratica n. PD0290467); non vi sono state variazioni degli identificativi catastali da quella data a oggi.

Al **Catasto Terreni** il mappale 755, ente urbano di are 09.26, deriva dal mappale 568, seminativo di are 09.26, a seguito di denuncia tipo mappale del 20.01.2010 (pratica n. PD0015468).

Il mappale 568 deriva dal mappale 537, seminativo di ha. 01.69.91, a seguito di frazionamento dell'11.01.2007 (pratica n. PD0008174).

Il mappale 537 deriva dal mappale 376, seminativo di ha. 03.61.44, a seguito di frazionamento del 10.10.2006 (pratica n. PD0198747).



Il mappale 376 deriva dal mappale 22, seminativo arborato di ha. 03.78.94, a seguito di denuncia tipo mappale del 07.08.1997 (n. 2107.577/1991).

Il mappale 22, seminativo arborato di ha. 03.78.94, deriva dal mappale 22, seminativo arborato di ha. 04.07.25, a seguito di tabella di variazione del 30.05.1971 (n. 25971).

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato quadrifamiliare (mappale 755) confina a nord con il mappale 756, a est con il mappale 670, a sud con il mappale 601 (area verde pubblica), a ovest con via della Costituzione.

La consistenza immobiliare formata dai subalterni 1 – 2 – 3 confina a nord con i subalterni 10 – 11 – 12 del mappale 755, a est con i subalterni 4 – 5 – 6 del mappale 755, a sud con il subalterno 4 del mappale 755, a ovest con via della Costituzione.

Provenienza

A) La proprietà esclusiva dei beni pignorati è stata assegnata all'esecutata a seguito di atto giudiziario in data 29.01.2019 n. rep. 1981/2019 della Corte d'Appello di Venezia, trascritto a Padova il 20.03.2020 ai nn. 10261/6672, con l'obbligo da parte della stessa di pagare alla ██████████ con sede in ██████████ l'importo stabilito in sentenza a titolo di conguaglio.

B) Precedentemente l'esecutata era già proprietaria della quota di 1/2 della piena proprietà dei beni pignorati pervenutale a seguito di atto di compravendita in data 14.03.2011 n. 10.511 rep. notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, trascritto a Padova il 25.03.2011 ai nn. 11597/7289, con cui la ██████████ con sede in Albignasego, ha venduto a ██████████ e alla ██████████ che hanno acquistato in parti uguali, la porzione di fabbricato quadrifamiliare, sito in Albignasego, via della Costituzione, composto da un appartamento, un garage e an-



nessa area scoperta così rispettivamente censiti al foglio 14 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

- mapp. 755/2, Cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, R.C. euro 794,05, via della Costituzione n. 9, piano T-1-2 (appartamento);

- mapp. 755/3, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 15, R.C. euro 33,31, via della Costituzione n. 9, piano T (garage);

- mapp. 755/1, via della Costituzione n. 9, piano T, b.c.n.c. ai subb. precedenti (area pertinenziale scoperta).

Nell'atto è precisato che nel sottosuolo delle aree scoperte esclusive, sono interrate tutte le tubature e gli impianti destinati ai pubblici servizi quali fognature, luce, acqua, gas, telefono ecc., e pertanto devono considerarsi costituite tutte le necessarie, reciproche servitù, anche per consentire le relative manutenzioni ed ispezioni.

C) [REDACTED] ha assunto tale forma giuridica a seguito di atto di trasformazione in data 16.03.2009 n. 8.380 rep. notaio Vincenzo Attianese, trascritto a Padova il 24.03.2009 ai nn. 10807/6222, con cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno trasformato la [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Albignasego, [REDACTED] nella [REDACTED] con sede in Albignasego, C. F. [REDACTED].

D) L'appezzamento di terreno identificato con il mappale 568 (ex 537/b), su cui è poi stato eretto il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, era pervenuto alla [REDACTED] di [REDACTED] insieme a maggior consistenza dalla [REDACTED] con sede in Albignasego, a seguito di atto di compravendita in data 20.02.2007 n. 6.159 rep. notaio Vincenzo Attianese, trascritto a Padova il 02.03.2007 ai nn. 11321/6178.

E) L'appezzamento di terreno identificato con il mappale 537 (ex 376/c) di ha. 01.69.91, che a seguito del frazionamento dell'11.01.2007 ha originato il mappale



568, era pervenuto alla [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 5.805 rep. notaio Vincenzo Attianese, trascritto a Padova il 18.11.2006 ai nn. 62306/33835.

F) L'appezzamento di terreno identificato con il mappale 22 di ha. 04.07.25, che ha originato il mappale 376, il quale a sua volta ha originato il mappale 537, era pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di atto di compravendita in data 23.05.1969 n. 46.318 rep. notaio Gregorio Todeschini, trascritto a Padova il 12.06.1969 ai nn. 9023/7030.

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 una porzione di edificio quadrifamiliare composta da un appartamento e un garage con cortile ad uso esclusivo.

Descrizione dei beni

Si trovano nel comune di Albignasego, via della Costituzione n. 9, distanti circa un chilometro dal centro del paese e ai limiti di una zona residenziale di recente lottizzazione. Trattasi di una porzione di fabbricato quadrifamiliare, che si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto). Ogni porzione ha accesso indipendente ed è dotata di un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato è stato eretto nel 2010 con materiali e tecniche costruttive allora correnti quali: struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in mattoni di laterizio, solai in laterocemento, scale in cemento armato, tetto in legno, grondaie e pluviali in rame. I beni pignorati si compongono di un appartamento (sub. 2) e un garage (sub. 3), oltre alla citata area scoperta a uso



esclusivo (sub. 1).

L'appartamento è così articolato:

- al piano terra (altezza 2,70 m) in soggiorno/sala da pranzo (mq. 25 circa), cucina (mq. 12 circa), disimpegno (mq. 2 circa), lavanderia trasformata abusivamente in bagno, oltre a un portico (mq. 5 circa);
- a piano primo (altezza 2,70 m) in tre camere da letto (mq. 10 circa, mq. 13 circa e mq. 15 circa), due bagni (mq. 5 circa e mq. 6 circa), un disimpegno (mq. 4 circa), oltre a due poggiali;
- al secondo piano (sottotetto con altezza variabile da un minimo di 0,40 m a un massimo di 3,40 m) in un unico ampio locale (mq. 45 circa), completo di due logge, in cui è stato ricavato abusivamente un bagno (v. capitolo *Regolarità edilizia*).

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio, escluse quelle erette abusivamente nel sottotetto che sono in cartongesso;

pavimenti: piastrelle in gres porcellanato al piano terra, in laminato effetto legno negli altri piani;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei bagni e una parete della cucina che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica o marmo e alcuni soffitti che sono in parte controsoffittati per l'alloggiamento di faretti; travi in legno del sottotetto a vista;

porte interne: tamburate in legno (alcune scorrevoli a scomparsa), la porta verso il garage è metallica tagliafuoco;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in PVC e vetrocamera, complete di zanzariere; persiane ad ante girevoli (scuri) in PVC; portoncino di ingresso blindato dotato di sopra-luce;



impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottotraccia; componentistica di tipo corrente; è presente l'impianto di videocitofono;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; i bagni al primo piano hanno doccia, vaso, lavandino e bidet; il bagno abusivo al secondo piano ha vasca, vaso, lavandino e bidet; il bagno abusivo al piano terra (realizzato al posto della lavanderia) ha vaso, bidet e lavandino;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Hermann, modello Spaziozero COND 26, potenza termica nominale 26 kW, installata in una nicchia di una loggia a secondo piano; emissione del calore a pannelli radianti a pavimento, esclusi i bagni che hanno termosifoni in tubolari di acciaio; l'impianto di riscaldamento è suddiviso in tre zone;

impianto di condizionamento: è presente un impianto di condizionamento a split composto da un'unità esterna e una interna a piano terra, il piano primo è servito da canalizzazioni e bocchette.

Il garage, che è accessibile anche dall'appartamento, ha dimensioni di 3 m per 5,25 m, ha pavimento in mattonelle di ceramica, portone sezionale, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, è dotato di impianto elettrico e idrico (attacco lavatrice).

Complessivamente lo stato di conservazione dei locali è buono.

L'area scoperta ad uso esclusivo ha, per la parte destinata al transito veicolare e pedonale, pavimento in lastre di trachite, per la restante parte è a verde con qualche albero e arbusto. È presente un pergolato realizzato con struttura lignea, coperto da una struttura orizzontale impermeabile. La recinzione è con ringhiera o doghe di legno sostenute da montanti metallici e muretta in cemento armato. Vi sono un'apertura pedonale e una carraia entrambe dotate di cancello.



Caratteristiche energetiche del fabbricato

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica, ma va segnalato che nell'attestato di qualificazione energetica depositato in comune il 16.11.2010 viene proposta per il fabbricato la classe B.

Dalla documentazione reperita presso il comune e dal sopralluogo si ricava che:

- le pareti perimetrali sono di mattoni in termolaterizio di spessore 30 cm con cappotto esterno isolante di spessore 6 cm;
- il pavimento sul terreno è dotato di uno strato di isolante termico;
- il tetto è dotato di uno strato di 10 cm di isolante termico;
- le finestre hanno telaio in PVC e vetrocamera;
- le persiane sono ad ante girevoli in PVC;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Hermann, modello Spaziozero COND 26, potenza termica nominale 26 kW, installata in una nicchia di una loggia a secondo piano;
- l'emissione del calore è a pannelli radianti a pavimento, esclusi i bagni che hanno termosifoni tubolari in acciaio;
- sul tetto sono installati dei pannelli solari termici piani per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si segnala che non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione

I beni all'atto del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutata, assieme alla madre, al fratello e al figlio.



Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

A) Si è rilevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – la seguente formalità gravante sui beni pignorati, che resterà a carico dell'acquirente:

Convenzione edilizia derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 26.01.2007 n. 6.092 rep. notaio Vincenzo Attianese a favore del comune di Albignasego, contro la [REDACTED] con sede in Albignasego, ed altri soggetti, relativa, tra gli altri, al mappale 537 del foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Albignasego.

B) Nel sottosuolo delle aree scoperte esclusive, sono interrate tutte le tubature e gli impianti destinati ai pubblici servizi quali fognature, luce, acqua, gas, telefono ecc., e pertanto sono state costituite tutte le necessarie, reciproche servitù, anche per consentire le relative manutenzioni ed ispezioni.

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 (aggiornate al 20.05.2022) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) **Nota di trascrizione n. 11700 R.G. e n. 7550 R.P. del 09.04.2020.**

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni



a) Nota di iscrizione n. 10262 R.G. e n. 1776 R.P. del 20.03.2020.

Ipoteca legale derivante da divisione.

DIRITTO: intera proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED] con sede in Altavilla Vicentina.

CONTRO: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED].

TITOLO: atto giudiziario in data 29.01.2019 n. rep. 1981/2019 della Corte di Appello di Venezia.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 160.560,50; somma totale euro 161.563,67.

BENI:

- 1) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 2, natura A2, consistenza 7,5 vani, via della Costituzione n. 9, piano T-1-2;
- 2) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 3, natura C6, consistenza mq. 15, via della Costituzione n. 9, piano T;
- 3) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 1, natura E, via della Costituzione n. 9, piano T.

b) Nota di iscrizione n. 11598 R.G. e n. 2232 R.P. del 25.03.2011.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: [REDACTED] con sede in [REDACTED], in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO:

- 1) [REDACTED] con sede in [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- 2) [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/2 della piena proprietà .



TITOLO: atto notarile in data 14.03.2011 n. 10.512 rep. notaio Vincenzo Attianese.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 150.000; somma totale euro 300.000, durata 20 anni.

BENI:

- 1) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 2, natura A2, consistenza 7,5 vani, via della Costituzione n. 9, piano T-1-2;
- 2) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 3, natura C6, consistenza mq. 15, via della Costituzione n. 9, piano T;
- 3) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 14, mappale 755, subalterno 1, natura CO, via della Costituzione n. 9, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi

L'esecutata all'atto della compravendita era di stato civile libero.

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.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 755 del foglio 14 del Catasto Terreni del comune di Albignasego risulta destinata dal Piano degli Interventi a Z.T.O. C2 - Residenziale di espansione. Nelle figura seguente sono riportati la cartografia della zona e le previsioni del P.R.G.





Particelle

Foglio	Numero Particella
14	755

Interventi Urbanistici

Descrizione Intervento	Tavola	Area(mq)
Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo	E-G	29982.23

Zone Territoriali Omogenee

Zona	Scheda N.	Tavola	Uso	Esis_Prog	Area(mq)	Perimetro(m)
ZTO C2 Residen ziale di Espansi one	31	E-G			29300.00	1330.00

Regolarità edilizia

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

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è stato eretto in forza di permesso di costruire n. 85 del 17.06.2008, rilasciato alla [REDACTED] di [REDACTED] a [REDACTED] e a [REDACTED] per la costruzione di tre fabbricati a destinazione residenziale, due con tipologia a blocco per complessivi 20 al-



loggi e uno con tipologia quadrifamiliare sul terreno censito al foglio 14 del Catasto Terreni con i mappali 568, 569, 572. Nelle tavole di progetto il fabbricato in argomento è identificato con maxilotto n. 8, lotto n. 5.

In data 20.07.2010 la ██████████ ha presentato Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n. 2010d296, asseverata dall'arch. ██████████ quale variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 85/2008, limitatamente al lotto n. 5, per modifiche interne e prospettiche, modifiche ai poggiosi e alle tettoie di protezione del piano terra, nonché della tipologia costruttiva del tetto, che viene previsto in legno. Con lettera del 13.08.2010, prot. n. 27662, pratica n. 596/2010, il comune di Albignasego ha comunicato che la D.I.A. è completa di tutta la documentazione prevista dal regolamento edilizio comunale e pertanto si considera accolta.

L'agibilità del lotto n. 5 è stata rilasciata dal comune di Albignasego il 23.12.2010, prot. n. 46100.

Le unità immobiliari pignorate, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non sono del tutto corrispondenti agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate, sono stati rilevati infatti i seguenti abusi edilizi e difformità.

1) La scala da piano terra a piano primo ha una conformazione diversa; l'abuso è sanabile con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro.

2) La lavanderia a piano terra è stata trasformata in bagno ed è stata ampliata inglobando anche il sottoscala; l'abuso non è sanabile perché l'altezza media diventa inferiore al minimo di 2,40 m stabilito dal regolamento edilizio; dovrà pertanto essere posta in opera una parete (eventualmente di cartongesso) che separi la lavanderia dal sottoscala e dovrà quindi essere rimosso almeno il bidet, quindi si potrà presentare domanda di sanatoria. La spesa per le opere edili può stimarsi in 300 euro, IVA compresa.



3) Su una fascia del soffitto del soggiorno è stato posto in opera un controsoffitto per l'alloggiamento dei faretti che riduce l'altezza a 2,52 m; l'abuso non è sanabile perché l'altezza media del locale è inferiore a 2,70 m, valore minimo imposto dal regolamento edilizio; il controsoffitto dovrà pertanto essere rimosso. La spesa per il ripristino può stimarsi in 300 euro, IVA compresa.

4) Su una fascia del soffitto della camera da letto a nord-ovest è stato posto in opera un controsoffitto per l'alloggiamento dei faretti che riduce l'altezza a 2,52 m; l'abuso non è sanabile perché l'altezza media del locale è inferiore a 2,70 m, valore minimo imposto dal regolamento edilizio; il controsoffitto dovrà pertanto essere rimosso. La spesa per il ripristino può stimarsi in 400 euro, IVA compresa.

5) Nel sottotetto sono state erette delle pareti divisorie in cartongesso per ricavare alcuni locali, tra cui un bagno; l'abuso non è sanabile, perché i locali di sottotetto non sono abitabili; i sanitari del bagno dovranno essere quindi rimossi e le pareti divisorie demolite così da portare il sottotetto nelle condizioni di progetto. La spesa per i ripristini può stimarsi in 600 euro, IVA compresa.

6) Il sottotetto è utilizzato come locali di abitazione (camera da letto, soggiorno), malgrado non sia abitabile, ma solo praticabile; l'abuso non è sanabile i locali potranno essere utilizzati solo come deposito, ripostiglio, legnaia, stenditoio, ecc.

7) Nel cortile è stato realizzato abusivamente un pergolato coperto da una struttura orizzontale impermeabile; l'abuso non è sanabile, perché non è rispettata la distanza minima di 1,5 m dal confine richiesta dal regolamento edilizio; il manufatto dovrà pertanto essere rimosso, la spesa per il ripristino può stimarsi in 200 euro, IVA compresa.

Complessivamente la spesa per la sanzione, i ripristini e le spese tecnico-professionali può stimarsi in 4.300 euro, IVA compresa.



Regolarità del censimento catastale

I beni immobili sono regolarmente accatastati.

Spese condominiali

Non vi sono spese 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 per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| - appartamento (piani terra e primo): | 131,06 mq. x 1,00 = 131,06 mq. |
| - portico: | 6,15 mq. x 0,30 = 1,85 mq. |
| - garage: | 18,64 mq. x 0,50 = 9,32 mq. |
| - poggioli: | 9,33 mq. x 0,30 = 2,80 mq. |



- logge:	6,42 mq. x 0,30 =	1,93 mq.
- sottotetto (soffitta):	62,64 mq. x 0,50 =	31,32 mq.
- area scoperta:	70,90 mq. x 0,10 =	<u>7,09 mq.</u>
totale superficie commerciale:		185,37 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 secondo semestre 2021 pone i beni pignorati ai limiti della zona B1, centrale/capoluogo, di cui fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.150 €/mq. a 1.450 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.550 €/mq. a 1.950 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato variabile da 950 €/mq. a 1.100 €/mq.;
- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.150 €/mq. a 1.450 €/mq.
- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 550 €/mq. a 690 €/mq.

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

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.334 €/mq. a 1.679 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.146 €/mq. a 1.448 €/mq.;



- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 957 €/mq. a 1.049 €/mq.;
- per ville e villini un valore di mercato variabile da 1.049 €/mq. a 1.364 €/mq.;
- per box un valore di mercato variabile da 488 €/mq. a 637 €/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 1.650 €/mq. Si stima pertanto un valore di euro 305.860 (= 185,37 mq. x 1.650 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nel capitolo *Regolarità edilizia*, stimate complessivamente in 4.300 euro, ottenendo così il valore di euro 301.560 (= 305.860 – 4.300).

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 256.000** (= 301.560 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 22 maggio 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 dell'appartamento;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;
- 8) planimetria catastale dell'appartamento;
- 9) planimetria catastale del garage;



- 10) permesso di costruire n. 85/2008;
- 11) D.I.A. n. 2010d296;
- 12) certificato di agibilità;
- 13) ispezione ipotecaria a nome [REDACTED];
- 14) n. 22 fotografie;
- 15) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

