

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 4/2024 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

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>	3
<i>Istanza di vendita</i>	3
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	4
<i>Diritto venduto e qualità</i>	4
<i>Ubicazione</i>	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i>	4
<i>Confini</i>	8
<i>Provenienza ventennale</i>	8
<i>Corrispondenza</i>	11



<i>Descrizione dei beni</i>	11
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare</i>	20
<i>Occupazione</i>	21
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	21
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i>	24
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	24
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	26
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i>	26
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	26
<i>Regolarità edilizia</i>	27
<i>Spese condominiali</i>	30
<i>Stima valore commerciale del lotto</i>	30

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 14.02.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 10.09.2024 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 18.02.2024 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. 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

con sede in _____, chiede che siano sottoposti a pignoramento, per l'intera piena proprietà, i beni in ditta al sig. _____, nato in _____ il _____, così identificati:

- comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 6, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, via Serafin n. 4, piano 1;
- comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 15, categoria C/6, consistenza mq. 18, via Serafin n. 4, piano T.

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

n. 2599 di registro generale, n. 1764 di registro particolare del 23.01.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 15.01.2024 n. 7.310 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della _____ e contro _____, nato in _____, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Loreggia:

- 1) foglio 13, mappale 937, subalterno 6, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4,5 vani, via Serafin n. civ. 4, piano 1;
- 2) foglio 13, mappale 937, subalterno 15, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 18, via Serafin n. civ. 4, piano T.



Istanza di vendita

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

Analisi della documentazione depositata

Risulta depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. sottoscritta dal notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, riportante lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data del 23.01.2024. Si allega, perché mancanti in atti, l'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 appartamento al primo piano e di un garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale, compreso l'uso esclusivo di un posto auto scoperto.

Ubicazione

Comune di Loreggia, via Don Antonio Serafin n. 4. L'appartamento è identificato con l'interno 4.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

_____, proprietario per l'intero, è intestato sugli immobili così censiti al foglio 13 del Catasto Fabbricati del comune di Loreggia:
- mappale 937, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 79, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita 418,33 euro, via Don A. Serafin n. 4, interno 4, piano 1 (appartamento);



- mappale 937, subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 22, rendita 33,47 euro, via Don A. Serafin n. 4, piano T (garage).

Sono in comune all'appartamento pignorato il vano scala, l'ingresso, il portico, il ripostiglio e il corridoio così censiti al foglio 13 del Catasto Fabbricati del comune di Loreggia: mappale 937, subalterno 2, b.c.n.c. (bene comune non censibile) ai subalterni 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, via Don A. Serafin, piano T – 1 – 2.

Sono in comune all'appartamento e al garage pignorati il cortile e i portici così censiti al foglio 13 del Catasto Fabbricati del comune di Loreggia: mappale 937, subalterno 26, b.c.n.c. (bene comune non censibile) ai subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, via Don A. Serafin, piano T.

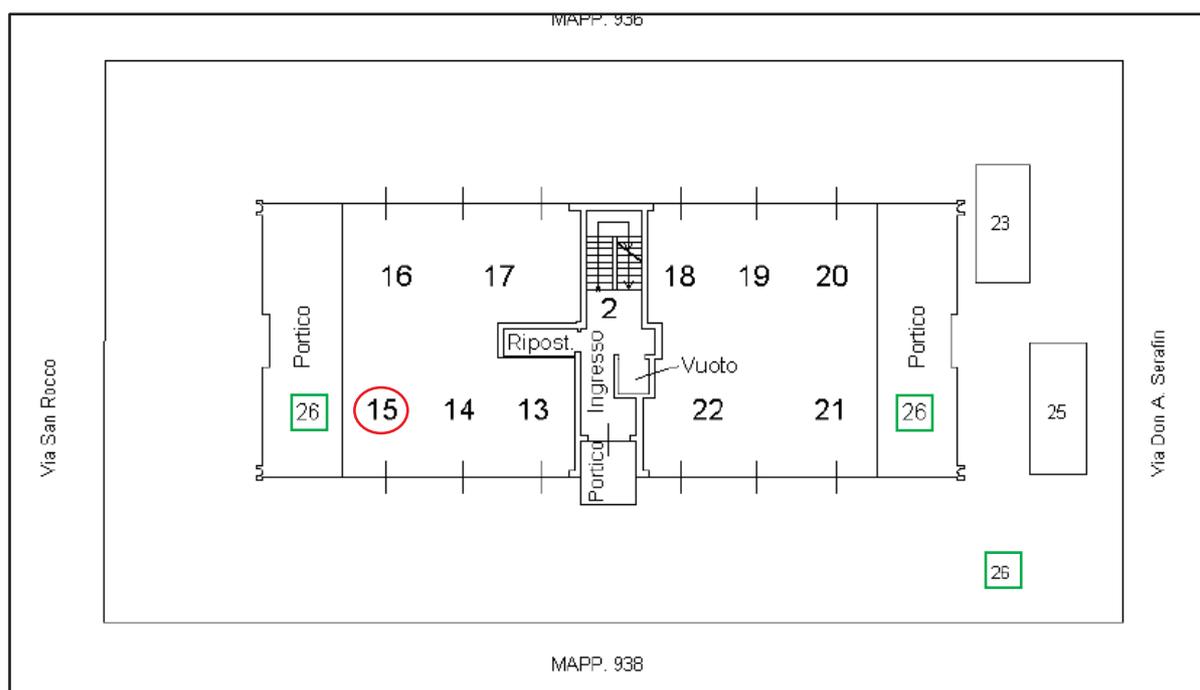


Figura 1 – Pianta piano terra tratta dall'elaborato planimetrico



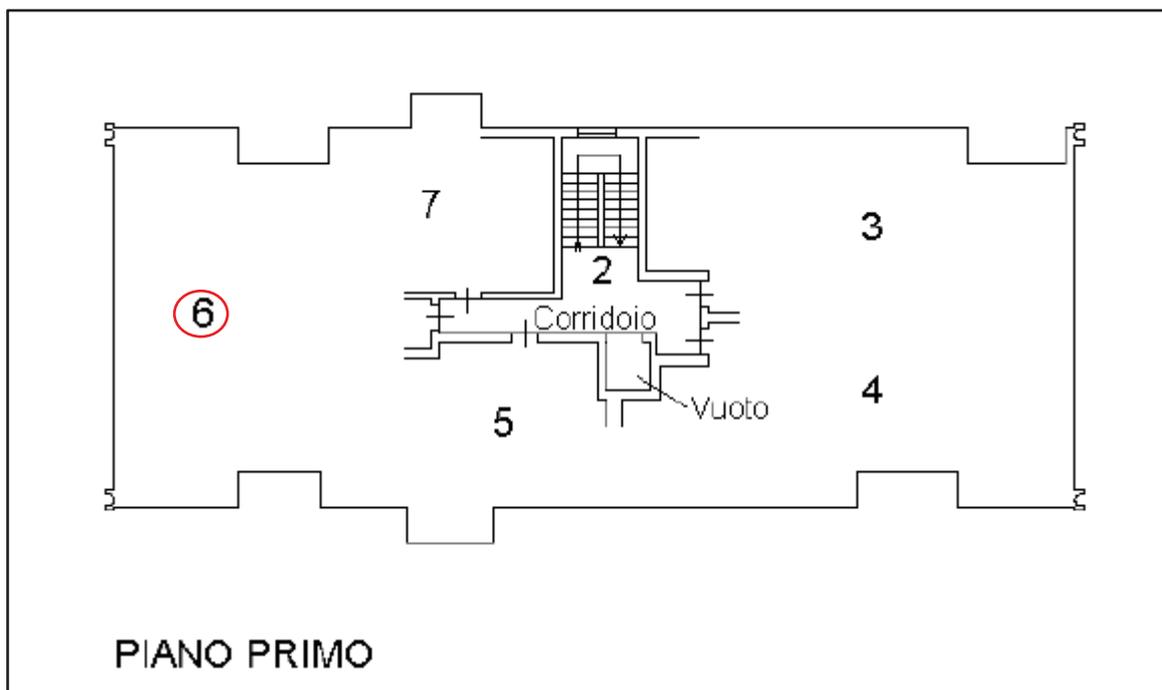


Figura 2 – Pianta primo piano tratta dall'elaborato planimetrico

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 13 del Catasto Terreni del comune di Loreggia:
 mappale 937, ente urbano, ha. 00.12.58.



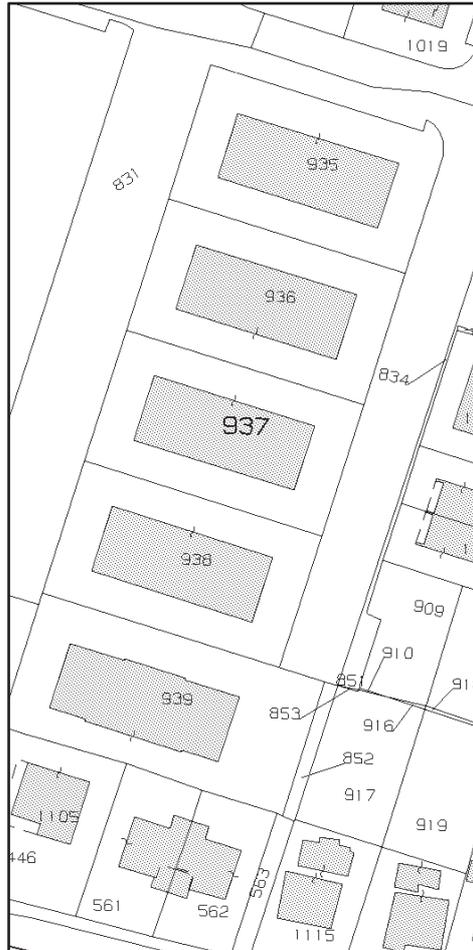


Figura 3 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 937/6 e 937/15 del foglio 13 non hanno subito variazioni degli identificativi dalla data di costituzione (21.08.2006).

Al **Catasto Terreni** il mappale 937 del foglio 13, ente urbano di are 12.58, deriva dal mappale 937, stesso foglio, seminativo arborato di are 12.58, a seguito di denuncia tipo mappale del 21.11.2005 (pratica n. PD0274015). Il mappale 937 del foglio 13, seminativo arborato di are 12.58, deriva dal mappale 832, stesso foglio, seminativo arborato di are 51.25, a seguito di frazionamento del 21.11.2005 (pratica n. PD0274015). Il mappale 832 del foglio 13, seminativo arborato di are 51.25, deriva dal mappale 125, stesso foglio, seminativo arborato di ha. 01.27.85, a seguito di frazionamento del 27.11.2003 (pratica n. 316340).



Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a nord con il mappale 936, a est con via Don A. Serafin, a sud con il mappale 938, a ovest con via S. Rocco.

L'appartamento pignorato (subalterno 6): a ovest prospetta su cortile comune (subalterno 26); a nord confina con altro appartamento (subalterno 7) e prospetta su cortile comune (subalterno 26); a est confina con altri appartamenti (subalterni 5 e 7) e corridoio comune (subalterno 2); a sud confina con altro appartamento (subalterno 5) e prospetta su cortile comune (subalterno 26).

Il garage pignorato (subalterno 15) confina: a nord con altro garage (subalterno 16); a est con altro garage (subalterno 14); a sud con cortile comune (subalterno 26); a ovest con portico comune (subalterno 26).

Provenienza ventennale

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita in data 12.12.2016 n. 105.737 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia, trascritto a Padova il 22.12.2016 ai nn. 44142/28495, con cui _____, coniugi in comunione legale dei beni, hanno venduto a _____, di stato civile libero, l'intera piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "*Residence I Girasoli - C*", sito nel comune di Loreggia, via Don A. Serafin n. 4, e più precisamente:

- un appartamento al primo piano, così identificato al foglio 13 del Catasto Fabbricati del comune di Loreggia: mappale 937, subalterno 6, via Don A. Serafin n. 4, interno 4, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 euro;
- un'autorimessa al piano terra con accesso da sud, così identificata al foglio 13 del



Catasto Fabbricati del comune di Loreggia: mappale 937, subalterno 15, via Don A. Serafin n. 4, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, rendita 33,47 euro. Nell'atto è specificato che nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, tra le quali:

- il vano scala, ingresso, portico, ripostiglio e corridoi identificati con il mappale 937/2, b.c.n.c. ai subalterni dal 3 al 12;
- il cortile e i portici identificati con il mappale 937/26 b.c.n.c. ai subalterni dal 3 al 23 e 25;
- l'area scoperta, le fondazioni, i muri maestri e il tetto;
- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

Nell'atto è indicato che all'appartamento pignorato è attribuito l'*uso esclusivo* del posto auto scoperto contraddistinto con la lettera *d* nella planimetria allegata sotto la lettera *A* (escluse le aree indicate con le lettere e-i-c-L-a-f-h in detta planimetria); nella figura seguente il posto auto ad uso esclusivo dell'appartamento pignorato è stato colorato in rosso.

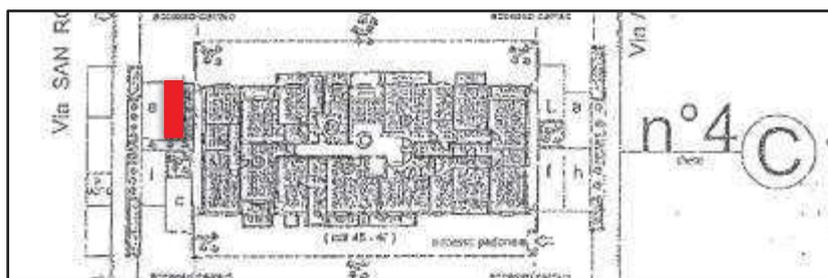


Figura 4 – Estratto dell'allegato A al contratto di compravendita

Nell'atto è richiamato il vincolo di cubatura di cui all'atto autentico in data 11.03.2004 n. 135.347 rep. notaio Giorgio Merone, trascritto a Padova l'8.04.2004 ai numeri 15550/9722.

Nell'atto è riferito che per l'esatta individuazione e l'uso delle parti comuni deve essere fatto riferimento al regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali,



allegato all'atto in data 07.09.2006 numero 2.831 rep. notaio Roberta Cardarelli di Padova, trascritto a Padova il 14.09.2006 ai nn. 49915/27223.

Nell'atto è precisato che per l'urbanizzazione dell'area dove è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stata sottoscritta con il comune di Loreggia convenzione urbanistica in data 05.11.2003 n. 2.641 rep. Segretario comunale, trascritta a Padova il 18.11.2003 ai nn. 50124/31161.

B) I beni in argomento erano pervenuti a _____, coniugi in comunione legale dei beni, da _____ a seguito di atto di compravendita in data 12.10.2006 n. 3.124 rep. notaio Roberta Cardarelli di Padova, trascritto a Padova il 19.10.2006 ai nn. 56790/30620.

C) L'appezzamento di terreno su cui è stato eretto il fabbricato di cui i beni pignorati sono porzione era pervenuto a _____ a seguito di atto di compravendita in data 15.06.2004 n. 137.685 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 18.06.2004 ai nn. 28516/16791, mediante il quale la _____ ha venduto a _____ il bene così identificato al foglio 13 del Catasto

Terreni del comune di Loreggia:

- mappale 832, natura T (terreno), are 51.25 (già mappale 125/C).

D) L'appezzamento di terreno su cui è stato eretto il fabbricato di cui i beni pignorati sono porzione era pervenuto alla _____ a seguito di atto di compravendita in data 22.06.2001 n. 85.784 rep. notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, trascritto a Padova il 27.06.2001 ai nn.

26148/17730, con cui _____, ha venduto alla _____ i beni così identificati al



foglio 13 del Catasto Terreni del comune di Loreggia:

- mappale 635, natura T (terreno), ha. 01.16.27 (già mappale 121/B);
- mappale 336, natura T, are 14.30;
- mappale 475, natura T, are 00.60;
- mappale 478, natura R (fabbricato rurale), are 00.15;
- mappale 109, natura T, ha. 02.19.01;
- mappale 125, natura T, ha. 01.27.85, che ha generato il mappale 832 di are 51.25 (ex 125/C);
- mappale 137, natura T, are 15.30;
- mappale 546, natura T, are 19.95.

Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento con garage facenti parte di un fabbricato condominiale.

Descrizione dei beni

Si trovano a Loreggia, via Don Antonio Serafin n. 4, in una zona residenziale, lottizzata intorno al 2003, distanti circa 700 m dal centro del paese.





Figura 5 – Vista aerea da Google Maps



Figura 6 – Vista aerea da Google Maps

Sono porzione di un fabbricato condominiale, che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare denominato *Residence I Girasoli*, composto da quattro fabbricati a destinazione residenziale; quello di cui i beni pignorati sono porzione è identificato con la lettera C. Alcuni fabbricati del complesso immobiliare portano come indirizzo via S. Rocco, altri, come quello in esame, via Don Antonio Serafin, ma sono in ogni caso tutti accessibili da entrambe le vie.

Il fabbricato C, che è stato costruito negli anni dal 2004 al 2006, si sviluppa su tre piani (terra, primo e secondo) e risulta così articolato:

- al piano terra vi sono dieci autorimesse, due portici comuni (uno sul lato est e l'altro sul lato ovest del fabbricato), l'ingresso condominiale comune con antistante portico, un ripostiglio comune, un vano inaccessibile lasciato vuoto presumibilmente per una futura installazione di un ascensore, il vano scala comune;
- al primo piano vi sono cinque appartamenti oltre ai locali comuni (corridoio, vano scala, vano vuoto inaccessibile);
- al secondo piano vi sono altri cinque appartamenti oltre ai locali comuni (corridoio, vano scala, vano vuoto inaccessibile).

L'edificio è stato realizzato con fondazione a platea, solaio di tipo predalles (composto da lastra inferiore in calcestruzzo tralicciata, blocchi di alleggerimento in polistirolo, cappa in calcestruzzo) per il primo orizzontamento, solaio in laterocemento per secondo orizzontamento, travi e pilastri in cemento armato, scale a soletta rampante in cemento armato, tetto a falda (realizzato con muretti e sovrastanti tavelloni), manto di copertura in tegole. Le parti comuni del fabbricato presentano le seguenti finiture: facciate intonacate e tinteggiate; pluviali in rame; pavimenti in mattonelle di ceramica nell'androne di ingresso, nel ripostiglio a piano terra e nei corridoi ai piani; rivestimenti dei gradini della scala in marmo; parapetto della scala in ferro; serramenti del vano



scala con telaio metallico e vetrocamera; pareti e soffitti del vano scala e degli altri spazi interni comuni intonacate e tinteggiate.



Figura 7 – Prospetto fabbricato



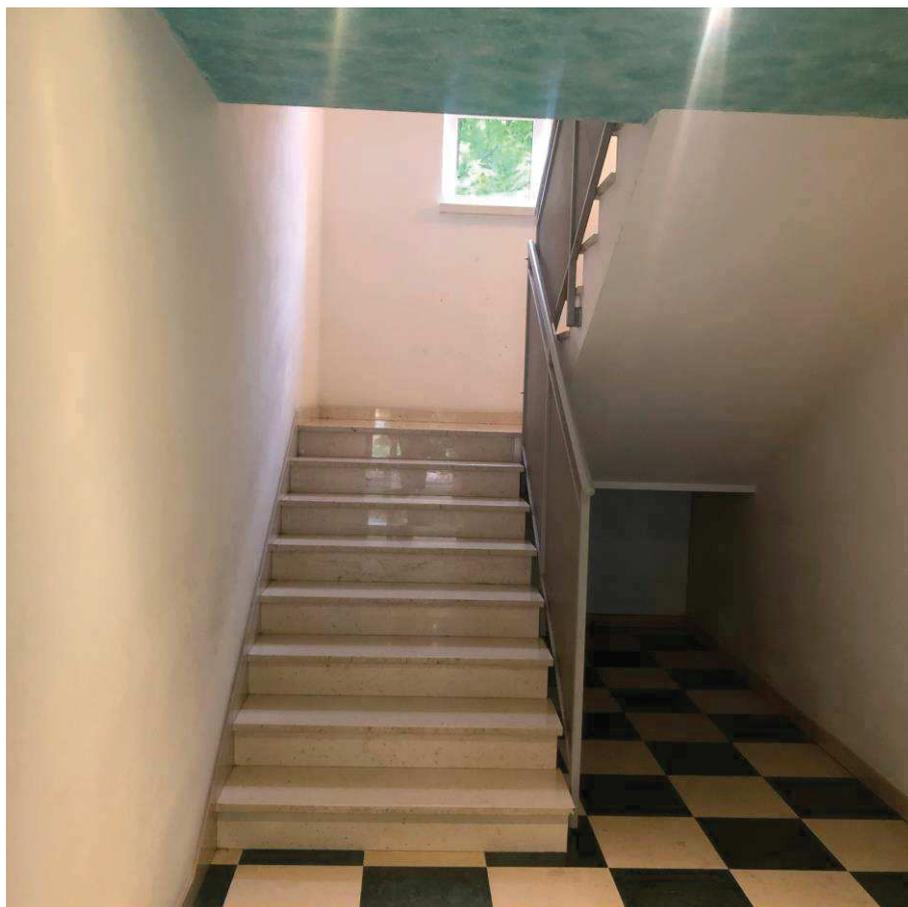


Figura 8 – Vano scala condominiale

Lo stato delle parti comuni è complessivamente buono.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è pavimentata con materiali diversi: masselli in calcestruzzo, lastre di pietra e mattonelle di ceramica, escluse alcune aiole. È presente la recinzione (realizzata con muretta di cemento armato o con ringhiera), solo lungo via S. Rocco e via Don Serafin, dove sono presenti le aperture carraie e pedonali munite di cancello (quella carraia dotata di automazione). Le recinzioni sono poste in posizione arretrata rispetto al confine e le due porzioni di area scoperta, poste da ambo i lati del fabbricato (tra la recinzione e il ciglio stradale) sono destinate a parcheggio privato (ad uso dei condomini). La divisione dei menzionati posti auto scoperti è riportata nei disegni di progetto (con i numeri da 1 a 10) e nell'atto di provenienza (con delle lettere), ma non è indicata in loco con linee a terra o altri segnali.



Si segnala che due posti auto scoperti risultano censiti al Catasto Fabbricati con i subalterni 23 e 25. L'area scoperta risulta in buono stato e ben curata.

La sistemazione dell'area scoperta è rappresentata in forma schematica dal sottostante grafico, tratto dai disegni di progetto depositati presso il comune di Loreggia, che però non è del tutto aderente allo stato di fatto relativamente alla disposizione delle airole (il fabbricato in esame è identificato con i numeri 45 e 46).

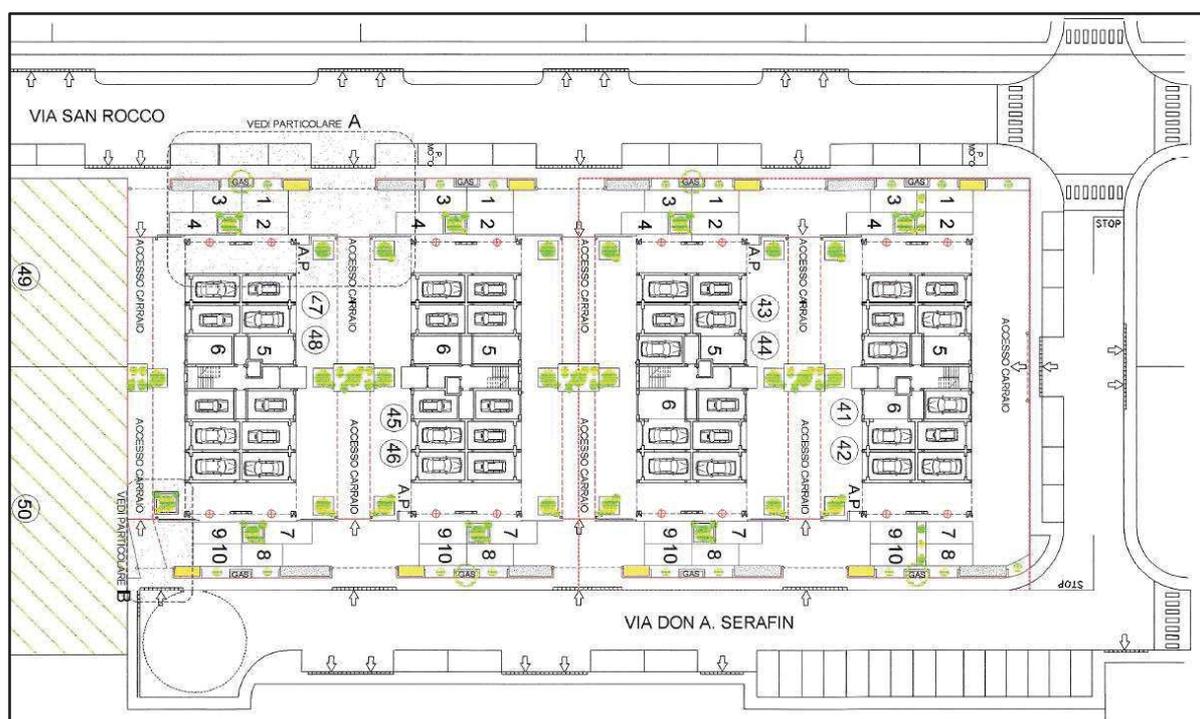


Figura 9 – Sistemazione area scoperta (tratta dalle tavole di progetto)

L'**appartamento** pignorato, che è posto al primo piano, si articola in: ingresso (mq. 4 circa); soggiorno (mq. 20 circa); due camere da letto (mq. 14 circa e mq. 11 circa); bagno (mq. 4 circa) nei disegni di progetto *lavanderia*; un locale destinato a *bagno* nei disegni di progetto e nelle planimetrie catastali, ma di fatto utilizzato come camera da letto (mq. 5 circa); un disimpegno zona notte (mq. 5 circa); un poggiolo (mq. 3 circa) con antistante loggia (mq. 3 circa). L'altezza dei locali è 2,70 m. Si precisa che il locale che viene utilizzato abusivamente come camera da letto non presenta alla vista alcuna finitura e alcun impianto propri di un bagno (quali ad esempio rivestimenti



delle pareti in mattonelle, sanitari). Nella figura sottostante l'appartamento pignorato è indicato con la lettera E.

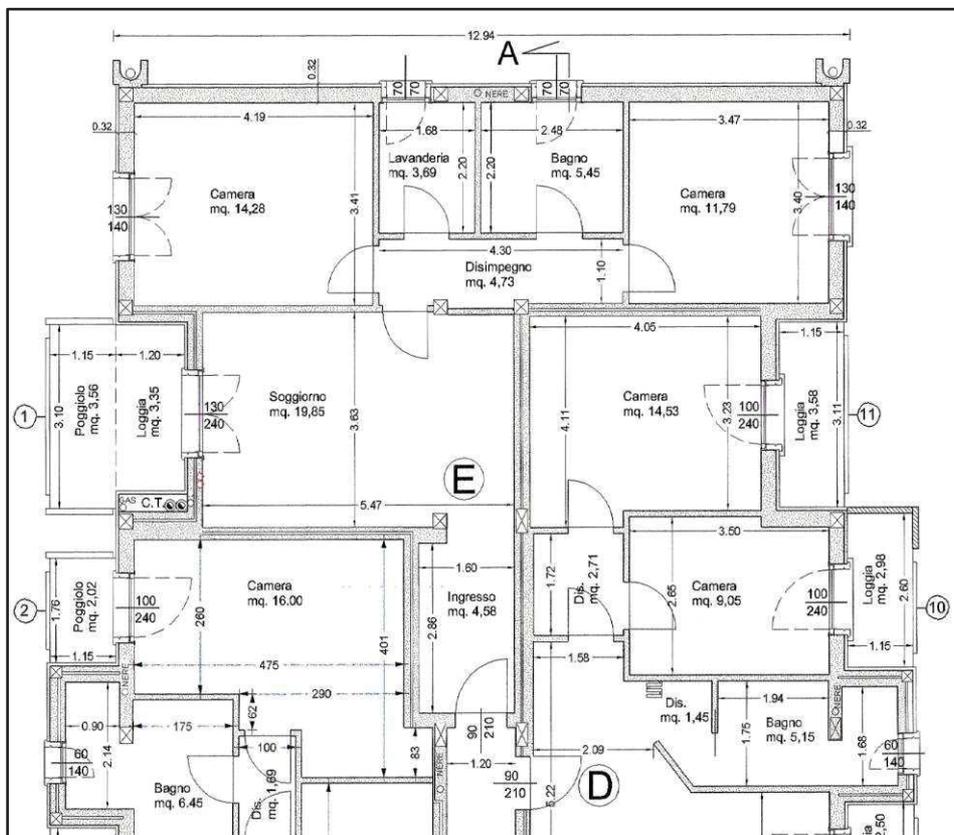


Figura 10 – Pianta dell'appartamento tratta dai disegni di progetto (non del tutto aderente allo stato di fatto)



Figura 11 – Soggiorno dell'appartamento

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti dell'appartamento:

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad esclusione di una parete della cucina e delle pareti del bagno (ex lavanderia) che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno; portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane in alluminio;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia; componentistica di tipo corrente; alcuni locali sono dotati di luci di emergenza; è presente un impianto di allarme (ma non è certo che sia funzionante);



impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari (lavandino, vaso, bidet e doccia) e rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, dell'epoca di costruzione, marca Sauner Duval, modello Intra 24, della potenzialità di 24 kW, con camera di combustione stagna esterna, posta in una nicchia muraria della loggia; emissione del calore con radiatori tubolari in acciaio; è presente un cronotermostato.

Complessivamente i locali sono in discreto stato di conservazione, va segnalato che presentano finiture e impianti dell'epoca di costruzione e quindi probabilmente necessiteranno a breve di qualche ammodernamento o sostituzione. Si segnala altresì il pessimo stato della tinteggiatura e la presenza di alcune macchie di umidità (dovute a infiltrazioni di acqua dal piano superiore, probabilmente risolte) sul soffitto e su alcune pareti del locale utilizzato abusivamente come camera.

Il **garage** pignorato, che è posto al piano terra, ha dimensioni di 3,4 m x 5,3 m circa e altezza di 2,46 m. Ha pareti e soffitto tinteggiati, ma non intonacati, basculante in lamiera, pavimento in cemento armato, impianto elettrico. Non è stato possibile ispezionare il locale, perché era completamente ingombro di cose; sembrerebbe tuttavia in buono stato.





Figura 12 – Garage pignorato

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare

All'atto di provenienza è allegato un Attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato l'11.03.2014, che alla data attuale è scaduto. Tale APE classificava l'appartamento pignorato in classe D, con indice energia primaria (EPI) per riscaldamento pari a 57,9 kWh/m² anno e indice di energia primaria per acqua calda sanitaria (EPacs) paria 22,6 kWh/m² anno. Si rappresenta che dall'1.10.2015 sono cambiate le leggi nazionali e regionali che regolano l'emissione dell'APE e pertanto anche le classi energetiche. Pertanto, è verosimile che l'appartamento pignorato sia attualmente classificato con una classe peggiore della D (ad esempio F).

Per completezza si riportano alcune caratteristiche energetiche dell'appartamento, così come risultanti dai documenti reperiti presso il comune e dal sopralluogo:

- caldaia murale a metano autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Sauner Duval, modello Intra 24, della potenzialità di 24 kW,



con camera di combustione stagna esterna, installata in una nicchia muraria della loggia;

- emissione del calore con radiatori tubolari in acciaio;
- è installato un cronotermostato;
- le pareti perimetrali, in laterizio (in blocchi semipieni) di spessore 25 cm, sono isolate all'esterno con uno strato di polistirolo di spessore 5 cm;
- il solaio di calpestio (verso i garage) è a lastre piane in calcestruzzo tralicciate con interposti in polistirolo e cappa di calcestruzzo di spessore 4-5 cm (solaio predalles), sopra la quale vi è uno strato isolante (spessore 10 cm) di calcestruzzo alleggerito con perle di polistirolo, un massetto in malta di cemento di spessore 4 cm circa e infine le mattonelle di ceramica;
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono in alluminio.

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

Occupazione

I beni, sulla base del certificato di stato di famiglia rilasciato dal comune di Loreggia l'1.08.2024, sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia composta da un figlio e dalla convivente sig.ra _____ madre del figlio. Risulta convivente nell'appartamento anche il sig. _____ re-
lativamente al quale non si conosce se vi sono rapporti di parentela con l'esecutato.



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. 50124 R.G. e n. 31161 R.P. del 18.11.2003.

Convenzione edilizia di lottizzazione (piano di lottizzazione approvato in data 27.05.2003 con deliberazione n. 17).

A FAVORE DI:

A CARICO DI: _____, relativamente all'intera proprietà dell'unità negoziale n. 1, e di altri soggetti relativamente ad altre unità negoziali (che non riguardano i beni pignorati);

TITOLO: atto pubblico amministrativo in data 05.11.2003 n. 2.641 rep. del Segretario comunale,

BENI:

➤ unità negoziale n. 1:

1) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 125, natura T (terreno), ha. 01.27.85;

2) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 635, natura T, ha. 01.16.27;

3) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 109, natura T, ha. 02.19.01;

4) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 336, natura T, are 14.30;

5) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 475, natura T, are 00.60;

6) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 478, natura T, are 00.15;

7) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 137, natura T, are 15.30;



8) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 546, natura T, are 19.95;
➤ altre unità negoziali (relative a beni che qui non interessano).

b) Nota di trascrizione n. 15550 R.G. e n. 9722 R.P. dell'8.04.2004.

Costituzione di vincolo di cubatura.

A FAVORE DI:

A CARICO DI:

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11.03.2004
n. 135.347 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

BENI:

- 1) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 828, natura T (terreno);
- 2) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 829, natura T;
- 3) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 830, natura T;
- 4) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 832, natura T;
- 5) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 847, natura T;
- 6) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 849, natura T;
- 7) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 850, natura T;
- 8) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 856, natura T;
- 9) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 475, natura T;
- 10) comune di Loreggia, Catasto Terreni, foglio 13, mappale 478, natura T.

c) Vincoli derivanti dal condominio, il cui regolamento, unitamente alle relative tabelle millesimali, è allegato all'atto in data 07.09.2006 n. 2.831 rep. notaio Roberta Cardarelli di Padova, trascritto il 14.09.2006 ai nn. 49915/27223. Si ricorda che alcuni posti auto, ricavati nello scoperto comune, sono stati attribuiti *uso esclusivo* ad alcune unità immobiliari del fabbricato.



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. 2599 R.G. e n. 1764 R.P. del 23.01.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 46665 R.G. e n. 31469 R.P. del 15.11.2022.

Pignoramento immobiliare.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 05.11.2022 n. 5.688/2022 rep. ufficiali giudiziari di Padova.

BENI:

- 1) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 6, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Serafin n. civ. 4, piano 1;
- 2) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 18, via Serafin n. civ. 4, piano T.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 11118 R.G. e n. 2025 R.P. del 11.04.2016.



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) _____, per la quota di 1/2;

2) _____, per la quota di 1/2.

TITOLO: atto giudiziario in data 25.05.2015 n. 3.301/2015 rep. del Giudice di Pace di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 837,36; somma totale euro 3.400,00.

BENI:

1) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 6, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Don A. Serafin n. civ. 4, interno 4, piano 1;

2) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 22, via Don A. Serafin n. civ. 4, piano T.

b) Nota di iscrizione n. 56791 R.G. e n. 14811 R.P. del 19.10.2006.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) _____, per la quota di 1/2;

2) _____, per la quota di 1/2.

TITOLO: atto in data 12.10.2006 n. 3.125 rep. notaio Roberta Cardarelli di Padova.



SOMME ISCRITTE: capitale euro 132.000; somma totale euro 264.000, durata 30 anni.

BENI:

1) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 6, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Serafin n. civ. 4, piano 1;

2) comune di Loreggia, Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 937, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 18, via Serafin n. civ. 4, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi

Quando l'esecutato ha acquistato i beni pignorati ha dichiarato di essere di stato civile libero. Dal certificato di stato di famiglia rilasciato l'1.08.2024 dal comune di Loreggia risulta ancora celibe.

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

I beni sono intestati per l'intero all'esecutato. Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, tra le quali:

- il vano scala, l'ingresso, il portico, il ripostiglio e i corridoi identificati con il mappale 937/2, b.c.n.c. ai subalterni dal 3 al 12;
- il cortile e i portici identificati con il mappale 937/26 b.c.n.c. ai subalterni dal 3 al 23 e 25;
- l'area scoperta, le fondazioni, i muri maestri e il tetto;
- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 937 del foglio 13 del Catasto Terreni del comune di Loreggia ricade in zona C2/5-6-7. Tale area ricade all'interno del Piano di



Lottizzazione già urbanizzato "Antares" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 27.05.2003 e corrisponde ai lotti n. 45 e n. 46. Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli articoli 11 e 23 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.

Regolarità edilizia

Relativamente alla costruzione del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, come da ricerche effettuate presso il comune di Loreggia, risulta quanto segue:

- in data 26.03.2004 il comune di Loreggia, a seguito della domanda presentata il 28.01.2004, ha rilasciato alla _____, la concessione edilizia n. 04C/025 per la costruzione di quattro fabbricati residenziali per un totale di quaranta alloggi (residence I Girasoli) e recinzione;

- in data 01.12.2005 _____, a seguito dell'atto di compravendita del 15.06.2004 n. 137.685 rep. notaio Giorgio Merone, ha chiesto la voltura del permesso di costruire a suo favore e il 30.12.2005 il comune di Loreggia ha preso atto della voltura;

- in data 03.07.2006 _____, ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per modeste modifiche interne;

- in data 15.11.2008 il comune di Loreggia ha rilasciato il certificato di agibilità relativamente ai quattro fabbricati residenziali costituenti il *Residence I Girasoli*.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato risulta che l'appartamento pignorato, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, per i seguenti motivi:

1) alcune misure interne differiscono da quelle indicate nei disegni di progetto oltre le tolleranze consentite;



2) il locale con destinazione *bagno* viene utilizzato come camera da letto, pur non possedendo le caratteristiche igienico sanitarie per tale destinazione d'uso (tra le quali la superficie minima di pavimento e la superficie minima finestrata);

3) il locale con destinazione *lavanderia* viene utilizzato come bagno anche se ha superficie di mq. 3,65, inferiore a mq. 4,00, valore minimo richiesto dal vigente e precedente Regolamento Edilizio per il primo bagno (anche qualora fosse applicabile al caso in esame la tolleranza del 5% introdotta dal recentissimo Decreto n. 69/2024, cd. Salva Casa, il valore minimo sarebbe comunque di 3,80 mq.).

L'abuso di cui al punto 1 è sanabile con il pagamento di una sanzione di presumibili 1.032 euro.

L'abuso di cui al punto 2 non è sanabile e pertanto il locale destinato a *bagno* non potrà essere utilizzato come camera da letto, ma dovrà essere riportato all'originaria destinazione d'uso (bagno principale) mediante l'installazione di nuovi impianti (ad esempio idricosanitario, elettrico) e la posa in opera di nuove finiture (ad esempio rivestimento delle pareti in mattonelle). Si evidenzia che la finestra del locale ha superficie di 0,49 mq. e che il Regolamento edilizio vigente all'epoca di costruzione e quello attualmente vigente prevedono l'aerazione e l'illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a 0,80 mq. Entrambi i regolamenti prevedono una deroga qualora si installi un idoneo sistema di ventilazione forzata. La spesa per tali incombenze, che sarà a carico dell'acquirente, può stimarsi in 7.000 euro.

Nello stato attuale l'abuso di cui al punto 3 non è sanabile, diventerebbe tuttavia sanabile qualora si ripristinasse l'originaria destinazione d'uso del bagno principale (come riportato al paragrafo precedente). In quest'ultima ipotesi il locale con destinazione *lavanderia*, nei disegni di progetto, diventerebbe quindi il secondo bagno. Il



locale dovrà però essere dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, perché la superficie finestrata, pari a 0,49 mq, è inferiore a quella minima imposta dal vigente e previgente Regolamento edilizio. L'abuso in argomento potrà essere sanato contestualmente a quello indicato al punto 1.

Si stimano le spese per la sanatoria e per l'eliminazione degli abusi in complessivi 10.000 euro, comprese le spese tecniche .

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto, perché (come segnalato al capitolo precedente) il locale a destinazione *bagno* è utilizzato abusivamente come camera da letto e il locale a destinazione *lavanderia* è utilizzato abusivamente come bagno. Le difformità catastali si potrebbero facilmente regolarizzare presentando denuncia di variazione al Catasto Fabbricati e più precisamente una nuova scheda planimetrica che rappresenti lo stato attuale. Tuttavia, vista la presenza di abusi edilizi insanabili (v. paragrafo precedente), si ritiene che prima di presentare la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati debbano essere eliminati e sanati tutti gli abusi edilizi. Successivamente si potrà depositare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati. La spesa per la predetta denuncia (rilievo, presentazione pratica e diritti) viene stimata in complessivi 700 euro.

La planimetria catastale del garage è invece conforme allo stato di fatto.

Il posto auto scoperto assegnato in *uso esclusivo* all'appartamento pignorato non è censito al Catasto Fabbricati. Si ritiene che il suo accatastamento sia possibile solo dopo apposita delibera dell'assemblea condominiale.



Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del complesso immobiliare denominato / *Girasoli*, il fabbricato di cui i beni pignorati sono porzione è identificato con la lettera C. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.10 al 30.09 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità immobiliari pignorate ammontano a 500 euro circa, escluse le spese per la pulizia delle parti condominiali (scale, cortili, ecc.), che sono gestite direttamente dai residenti.

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute relative agli ultimi due anni ammontano complessivamente a 917,96 euro, che si arrotondano a 918 euro, così dettagliati: per l'esercizio 2022/2023 euro 413,13, per l'esercizio 2023/2024 (bilancio di previsione) euro 504,83.

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 eventualmente 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	78,0 mq. x 1,00= 78,0 mq.
- loggia	3,3 mq. x 0,30= 1,0 mq.
- poggiolo	3,6 mq. x 0,30= 1,1 mq.
- garage	<u>21,1 mq. x 0,50= 10,6 mq.</u>
totale	90,7 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 2023 pone i beni pignorati nella zona centrale B1 (centro capoluogo), microzona n. 1, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 950 €/mq. a 1.1150 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.450 €/mq.;
- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 475 €/mq. a 570 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per la medesima zona indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.102 €/mq. a 1.433 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 941 €/mq. a 1.222 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 882 €/mq. a 952 €/mq.;



- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 436 €/mq. a 532 €/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, visti i prezzi di aggiudicazione di beni appartenenti al complesso immobiliare in argomento in precedenti aste immobiliari, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 950 €/mq., comprensivi dell'incidenza del posto auto scoperto e delle parti comuni. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 86.165 (= 90,7 mq. x 950 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* (stimate in 10.000 euro) e *Regolarità del censimento catastale* (stimate in 700 euro), nonché le spese condominiali insolute pari a 918 euro, ottenendo così il valore di euro 74.547 (= 86.165 – 10.000 – 700 – 918).

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 63.000** (= 74.547 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 5 agosto 2024

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati);
- 5) elenco subalterni (Catasto Fabbricati);
- 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) estratti delle pratiche edilizie;
- 12) certificato di agibilità;
- 13) certificato di stato di famiglia dell'esecutato;
- 14) ispezione ipotecaria;
- 15) n. 24 fotografie;
- 16) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

