

n. 150/2025 R.G. Es. Imm.

All'III.ma Sig.ra Giudice



Dott.ssa Alessandra Pasqualetto



Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

rappresentata da

avv.

contro



e



avv.

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>	3
<i>Estremi del pignoramento</i>	3
<i>Istanza di vendita</i>	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	4
<i>Diritto venduto e qualità</i>	5
<i>Ubicazione</i>	5
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i>	5



1



Confini 10

Provenienza ventennale 11

Corrispondenza 12

Descrizione dei beni 12

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare 35

Occupazione 35

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 35

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva 36

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate 38

Regime patrimoniale tra i coniugi 38

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei 40

Destinazione urbanistica dell'area 40

Regolarità edilizia 40

Spese condominiali 41

Stima valore commerciale del lotto 42



Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 04.09.2025 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 03.03.2026, data differita poi al 04.03.2026, l'udienza ex art. 569 c.p.c. In data 10.09.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento mediante sottoscrizione digitale del verbale di accettazione.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la _____ con sede in Milano, e per essa, in qualità di mandataria la _____, con sede in Milano, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Conselve alla via Pietro Mascagni n. 15 di proprietà dei signori:

- , nato a _____ , per la quota di 1/2 della piena proprietà;

- , nata a _____ , per la quota di 1/2 della piena proprietà;

così identificati al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

- mappale 1447, subalterno 7, categoria A/2, piano 1, consistenza 5 vani, mq. 87, rendita 477,72 euro;

- mappale 1447, subalterno 12, categoria C/6, piano S1, consistenza mq. 26, rendita 41,57 euro;

il tutto con le pertinenze, accessori, parti comuni e relativi frutti.



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

n. 27535 di registro generale, n. 19234 di registro particolare del 14.07.2025, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 17.06.2025 n. 3.546 di repertorio dell'UNEP del Tribunale di Padova, a favore della _____, con sede in Milano, contro:

- 1) _____, _____, per la quota di 1/2 della proprietà;
- 2) _____, nata _____, per la quota di 1/2 della proprietà; gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

- 1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 7, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5 vani, via Pietro Mascagni, piano 1;
- 2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 12, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 26, via Pietro Mascagni, piano S1.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la _____, e per essa la _____ chiede che sia disposta la vendita dei beni pignorati sopra descritti.

Analisi della documentazione depositata

Risulta depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 15.07.2025. 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

Intera piena proprietà.

Qualità

Appartamento al primo piano con garage a piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale, dotato di area scoperta comune.

Ubicazione

Comune di Conselve, via Pietro Mascagni n. 15.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

, nato in , per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni;

, nata in , per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

- mappale 1447, subalterno 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita 477,72 euro, via Pietro Mascagni n. 15, piano 1;

- mappale 1447, subalterno 12, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 26, rendita 41,57 euro, via Pietro Mascagni n. 15, piano S1.

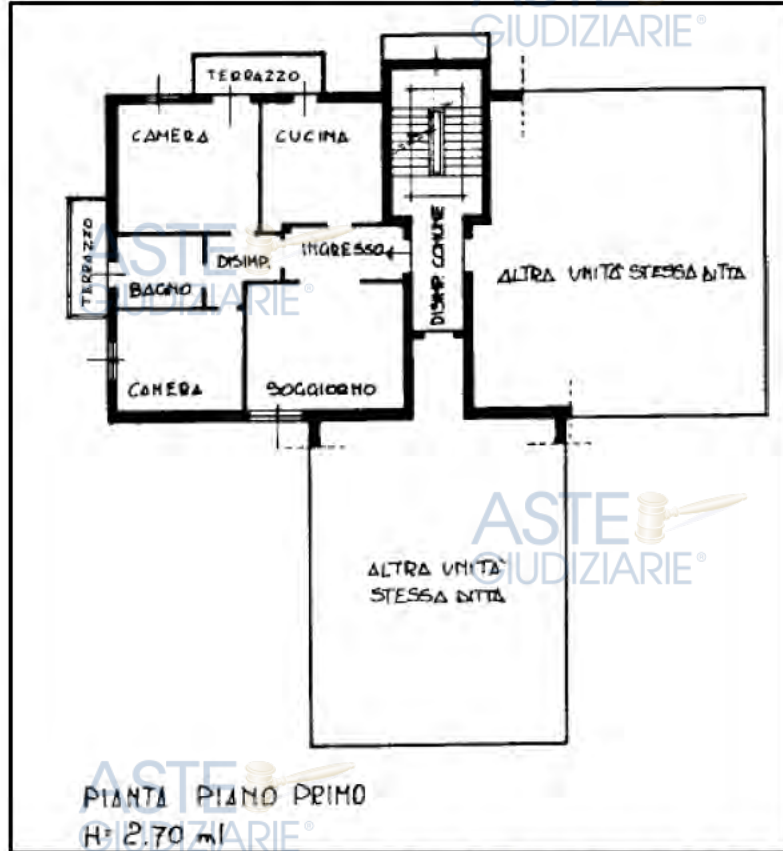


Figura 1 – Estratto della scheda planimetrica dell'appartamento (Catasto Fabbricati)

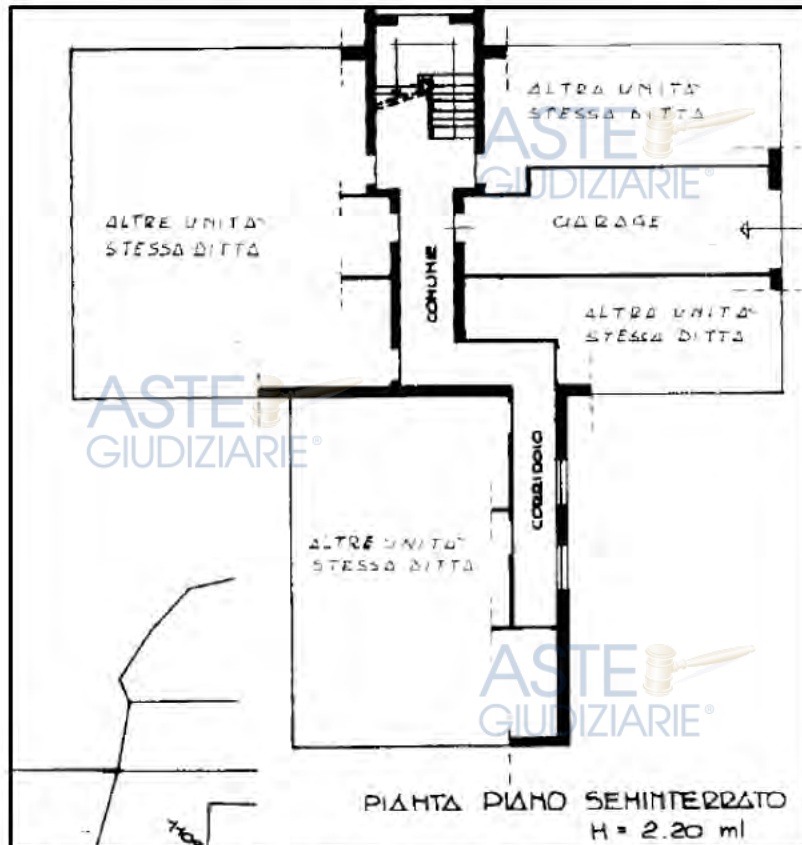


Figura 2 – Estratto della scheda planimetrica del garage (Catasto Fabbricati)



Sono in comune con le unità immobiliari pignorate l'ingresso a piano terra, il vano scale con i pianerottoli e i disimpegni ai piani, il corridoio a piano interrato e il cortile, così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

mappale 1447, subalterno 1, b.c.n.c. (bene comune non censibile) a tutti i subalterni, via Pietro Mascagni n. 15, piano T.



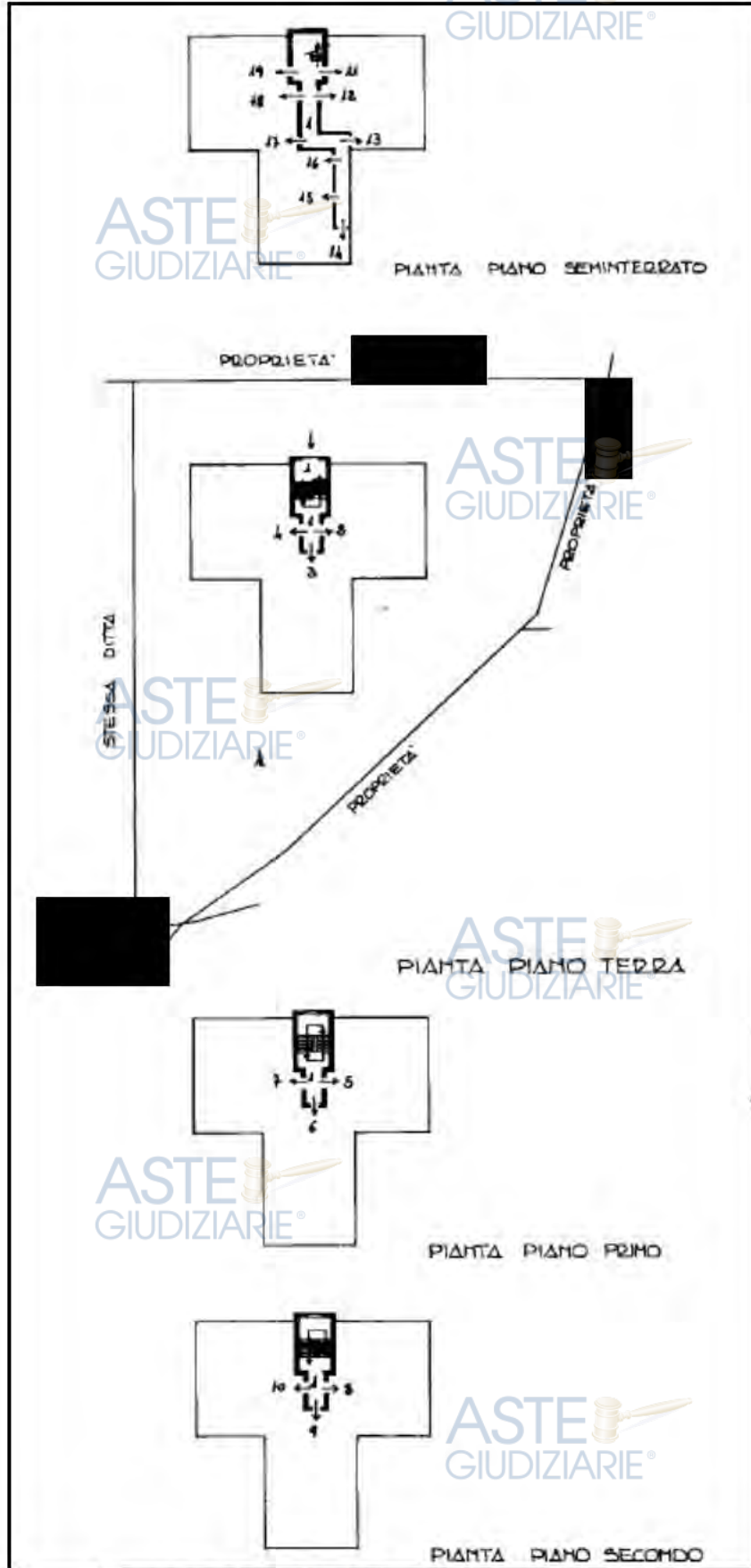


Figura 3 – Estratto dell' elaborato planimetrico

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PIETRO MASCAGNI	15	T			Bene comune non censibile
2	VIA PIETRO MASCAGNI	15	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	VIA PIETRO MASCAGNI	15	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA PIETRO MASCAGNI	15	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA PIETRO MASCAGNI	15	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA PIETRO MASCAGNI	15	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA PIETRO MASCAGNI	15	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA PIETRO MASCAGNI	15	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA PIETRO MASCAGNI	15	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA PIETRO MASCAGNI	15	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	VIA PIETRO MASCAGNI	15	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Figura 4 – Elenco subalterni

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve:

mappale 1447, ente urbano, are 13.40.



Figura 5 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 1447/sub7 e 1447/sub12 del foglio 16 non hanno subito variazioni dei dati identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Terreni** il mappale 1447 del foglio 16, ente urbano di are 13.40, deriva dal mappale 1447, stesso foglio, seminativo arborato di are 13.40, a seguito di variazione d'ufficio del 03.04.1985.

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a nord-ovest con via Pietro Mascagni; a nord-est con il mappale 1109; a sud-est con i mappali 2908 e 1876; a sud-ovest con il mappale 1878.

L'appartamento pignorato a sud-ovest e a nord-ovest prospetta sul cortile comune; a nord-est confina con il vano scala, il disimpegno comune e con altro appartamento (subalterno 6); a sud-est confina con altro appartamento (subalterno 6) e prospetta su cortile comune.

Il garage confina a nord-ovest con altro garage (subalterno 11), a nord-est con il cortile comune, a sud-est con altro garage (subalterno 13), a sud-ovest con il corridoio comune e con altro garage (subalterno 11).

Provenienza ventennale

A) I beni sono pervenuti agli esecutati a seguito di atto di compravendita in data 05.10.2007 n. 28.520 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve, trascritto a Padova il 16.10.2007 ai nn. 54050/28204, con cui _____ nato a _____, e _____, nata _____, hanno venduto, per la quota di 1/2 ciascuno, _____, nato _____, e a _____, coniugi in regime di separazione dei beni, che per quote uguali e indivise hanno acquistato, l'intera piena proprietà di un appartamento e un garage, porzioni dell'edificio sito in Conselve, via P. Mascagni n. 15, così identificati al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

- mappale 1447/7, via Pietro Mascagni, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 euro (appartamento);
- mappale 1447/12, via Pietro Mascagni, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, rendita 41,57 euro (garage).

Nell'atto:

- è specificato che sono trasferite anche le quote di comproprietà sopra tutte le parti comuni ai sensi di legge, ivi comprese quelle sopra l'area coperta e scoperta;

- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto e accetta che sulla linea di confine fra il mappale n. 1447 e il mappale n. 1450 (oggi n. 1878) è stato costruito un accesso carraio al servizio sia dei garage che esistono nell'edificio di cui le unità immobiliari compravendute sono porzione sia dei garage dell'edificio eretto sul mappale n. 1450 (oggi n. 1878); è altresì precisato che non sarà consentito innalzare una rete divisoria sopra tale confine e viene confermata l'inerente servitù perpetua.

B) I beni erano pervenuti in parti uguali a _____, coniugi in regime di separazione dei beni, da _____, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in regime di bene personale, e da _____, per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita in data 30.05.2002 n. 5.655 rep. notaio Elena Bressan di Conselve, trascritto a Padova il 07.06.2002 ai nn. 22489/15705.

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 e un garage facenti parte di un fabbricato condominiale.

Descrizione dei beni

Si trovano a Conselve, via Pietro Mascagni n. 15, in una zona residenziale, distanti circa 500 m dal centro del paese.



Figura 6 – Vista aerea tratta da Google Maps

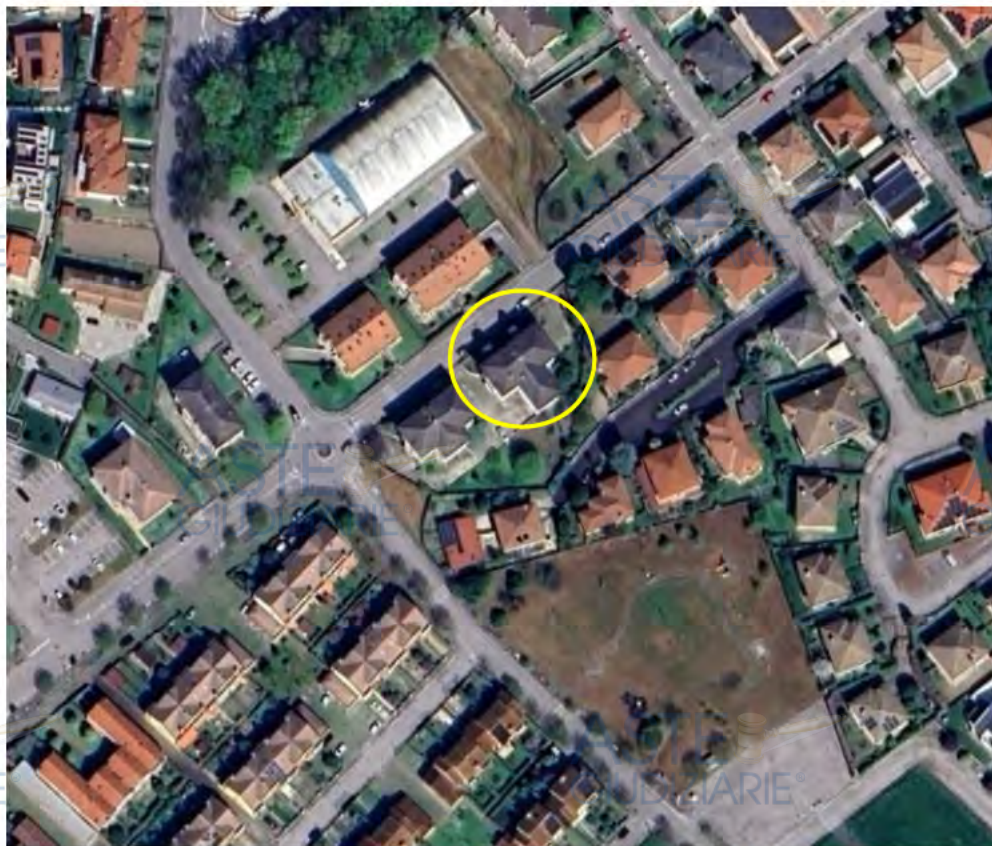


Figura 7 – Vista aerea tratta da Google Maps

Sono porzione di un fabbricato condominiale, costruito nella prima metà degli anni ottanta del novecento, che si sviluppa su quattro piani (interrato, terra, primo e secondo) e risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono nove garage, il vano scala e il corridoio comuni, oltre a una porzione di cortile;
- al piano terra vi sono tre appartamenti e le parti comuni (ingresso/bussola, vano scala, disimpegno, cortile);
- al primo piano vi sono altri tre appartamenti e le parti comuni (ingresso, vano scala, disimpegno);
- al primo piano vi sono ancora tre appartamenti e le parti comuni (ingresso, vano scala, disimpegno).

Complessivamente il fabbricato si compone quindi di nove garage e nove appartamenti, oltre alle parti comuni.

L'edificio è stato realizzato con fondazione a platea, struttura portante in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, scale in cemento armato, tetto a falda con sovrastante manto di copertura in tegole. Le parti comuni del fabbricato presentano le seguenti finiture: facciate intonacate e tinteggiate; pluviali e grondaie in lamiera preverniciata; pavimento in mattonelle di ceramica nell'androne di ingresso/bussola e nel corridoio comune a piano interrato; pavimento in marmo nei pianerottoli e disimpegni ai piani; rivestimento dei gradini della scala in marmo; parapetto della scala in ferro; finestre del vano scala con telaio in legno e vetrocamera; portoncino di ingresso della bussola con telaio di alluminio; portoncino di ingresso al vano scala con telaio in legno; pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati.

Lo stato delle parti comuni è complessivamente buono, anche se vanno segnalate alcune macchie sulla facciata nord.



L'area scoperta di pertinenza del fabbricato: per la parte esclusivamente pedonale è a verde (con arbusti e alberi, qualcuno di alto fusto); per la parte destinata anche ai veicoli ha invece pavimento in cemento armato. È recintata con ringhiera su muretta in cemento armato verso via Mascagni, con rete metallica sugli altri lati, escluso il lato a sud-ovest dove non vi è recinzione. Il cortile del fabbricato in argomento e quello del fabbricato eretto sul mappale 1878 non sono quindi separati da alcuna recinzione. Lungo via Mascagni vi sono un'apertura pedonale e una carraia ad uso del solo fabbricato in argomento, oltre ad un'altra apertura carraia ad uso sia del fabbricato in argomento che di quello eretto sul mappale 1878.

A chiarimento e integrazione di quanto esposto si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 8 – Facciata su via Mascagni



Figura 9



Figura 10





Figura 11 (nel riquadro rosso l'appartamento pignorato)



Figura 12





Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16



Figura 17



Figura 18 – Accesso carraio comune ai fabbricati eretti sui mappali 1447 e 1878



Figura 19 – Corsia di manovra comune ai fabbricati eretti sui mappali 1447 e 1878



Figura 20 – Cortili dei due fabbricati



Figura 21 – Cortile



Figura 22 – Cortile verso via Mascagni





Figura 23 – Ingresso al fabbricato



Figura 24 – Vano scala



Figura 25 – Vano scala e disimpegno comune



Figura 26 – Corridoio comune a piano interrato



L'**appartamento** pignorato, che è posto al primo piano, si articola in: ingresso (mq. 5 circa), soggiorno (mq. 18 circa), cucina (mq. 13 circa), disimpegno zona notte, due camere da letto (mq. 16 circa e mq. 11 circa); bagno (mq. 5 circa), un poggiolo (mq. 4 circa) e una veranda ottenuta chiudendo altro poggiolo con un serramento (mq. 4 circa). L'altezza dei locali è 2,70 m.

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

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica nella zona giorno, nel bagno e nei poggioli, in legno lamellare listellare a mosaico nella zona notte;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad esclusione di una parete della cucina che è parzialmente rivestita in mattonelle di ceramica e delle pareti del bagno che sono completamente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno, alcune con specchiature in vetro; portoncino di ingresso in legno;

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

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia; componentistica di tipo corrente; è presente un citofono; vi sono anche le luci di emergenza;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari (lavandino, vaso, bidet e vasca) 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 del 2003, marca Cosmogas, modello BMS 10/25, potenza 32,2 kW, posta in cucina; emissione del calore con

radiatori in acciaio in tutti i locali, esclusa la cucina dove è invece presente un ventilconvettore;

impianto di condizionamento: è presente un impianto del tipo a split di marca Aermec, modello SLG 250, installato alle informazioni abbastanza recentemente, composto da un'unità esterna e una interna.

Complessivamente i locali sono in buono stato, ma va segnalato che verosimilmente, vista la loro vetustà, alcune finiture e impianti richiederanno a breve/medio termine sostituzioni e adeguamenti. Si segnala che l'intonaco e la pittura del poggiatesta risultano deteriorati e che le tapparelle sono state danneggiate dalla grandine.

A chiarimento e integrazione di quanto esposto si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 27 – Portoncino di ingresso dell'appartamento pignorato



Figura 28 – Ingresso



Figura 29 - Ingresso





Figura 30 – Cucina



Figura 31 – Cucina



Figura 32 – Soggiorno



Figura 33 - Soggiorno





Figura 34 – Camera da letto matrimoniale



Figura 35 – Camera da letto matrimoniale



Figura 36 – Camera da letto

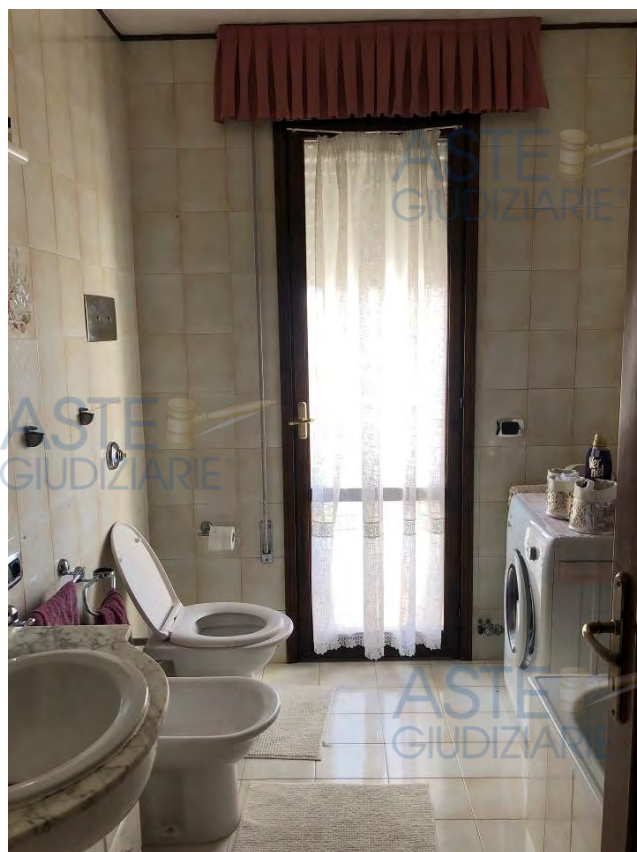


Figura 37 – Bagno



Figura 38 – Veranda

Il **garage** ha lunghezza variabile da 6,7 m a 8,6 m e larghezza variabile da 2,2 m a 3 m, l'altezza è 2,18 m. Ha pareti e soffitto tinteggiati, portone basculante in lamiera, porta interna metallica, pavimento in mattonelle di ceramica. È dotato di impianto elettrico e idrico. Si presenta in buono stato, le finiture e gli impianti sono tuttavia prevalentemente quelli dell'epoca di costruzione.



Figura 39 – Garage pignorato (quello con basculante alzato)



Figura 40 - Garage





Figura 41 - Garage



Figura 42 – Accesso al garage dal corridoio comune

Caratteristiche energetiche dell'appartamento

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica.

Si riportano alcune caratteristiche dell'appartamento, ricavate dal sopralluogo e dalla documentazione depositata presso il comune di Conselve:

- impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria del 2003, marca Cosmogas, modello BMS 10/25, potenza 32,2 kW, posta in cucina; emissione del calore con radiatori in acciaio in tutti i locali, esclusa la cucina dove è invece presente un ventilconvettore;
- impianto di condizionamento: è presente un impianto del tipo a split di marca Aermec, modello SLG 250, composto da un'unità esterna e una interna;
- le pareti perimetrali sono composte da due paramenti di mattoni semipieni ad una testa (intonacati esternamente) con intercapedine isolante di 3 cm in poliuretano;
- i solai verso gli ambienti non riscaldati hanno uno strato di materiale isolante;
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono in PVC.

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 sono occupati dalla _____ in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in data 08.05.2023 n. 883/2023 rep. Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 12.10.2023 ai nn. 37531/26649.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

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

a) Nota di trascrizione n. 37531 R.G. e n. 26649 R.P. del 12.10.2023.

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

TITOLO: atto giudiziario in data 08.05.2023 n. 883/2023 rep. Tribunale di Padova.

BENI:

- 1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 7, natura A2, consistenza 5 vani, via Pietro Mascagni n. 15, interno F, piano 1;
- 2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 23.

Con la sentenza citata il Tribunale di Padova ha assegnato la casa familiare sita in Conselve, via Pietro Mascagni n. 15/F, alla sig.ra

Ha [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■



b) Nota di trascrizione n. 54050 R.G. e n. 28204 R.P. del 16.10.2007.

Atto di compravendita (atto di provenienza).

A FAVORE DI:

- 1) [REDACTED], nato [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2 in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2 in regime di separazione dei beni.

CONTRO:

- 1) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2 in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2 in regime di separazione dei beni.

TITOLO: atto in data 05.10.2007 n. 28.520 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 7, natura A2, consistenza 5 vani, via Pietro Mascagni, piano 1;
- 2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 23, via Pietro Mascagni, piano S1.

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Conselve, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 1447, natura E (ente comune), consistenza are 13.40.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue.

La parte venditrice ha dichiarato, e la parte acquirente ha preso atto ed accettato, che sulla linea di confine fra il mappale n. 1447 e il mappale n. 1450 è stato costruito un accesso carraio al servizio sia dei garages che esistono nell'edificio di cui porzione è ceduta, sia dei garages dell'edificio eretto sul mappale n. 1450. Non sarà pertanto consentito innalzare una rete divisoria sopra tale confine. Si vuole confermata l'inerente servitù perpetua.

Nota del C.T.U. Il mappale n. 1450 ha originato l'attuale mappale n. 1878.

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, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 27535 R.G. e n. 19234 R.P. del 14.07.2025.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 54051 R.G. e n. 13100 R.P. del 16.10.2007.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera proprietà dell'unità negoziale n. 1 e proprietà dell'unità negoziale n.

2.

A FAVORE DI: [REDACTED]

CONTRO:

1) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n.

1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2;

2) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale n. 1 e alla proprietà' dell'unità negoziale n. 2.

TITOLO: atto notarile in data 05.10.2007 n. 28.521 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve.

SOMME ISCRITTE: [REDACTED]

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 7, natura A2, consistenza 5 vani, via Pietro Mascagni, piano 1;

2) comune di Conselve, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 1447, subalterno 12, natura C6, consistenza mq. 23, via Pietro Mascagni, piano S1.

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Conselve, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 1447, natura EU (ente urbano), consistenza are 13.40.

Regime patrimoniale tra i coniugi

Gli esecutati hanno acquistato gli immobili in regime di separazione dei beni.

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

Sono in comproprietà con i beni pignorati le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi di legge, tra le quali l'area coperta e scoperta.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 1447 del foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve è classificata come segue dall'attuale strumento urbanistico generale:

- Zona "B" – Residenziale;
- Zona B2/3F - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di cui all'art. 11 delle N.T.A.

L'area è classificata come segue dal P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) 2021 – 2027:

- Rischio idraulico: area priva di classificazione;
- Classe di pericolosità idraulica: area priva di classificazione.

Regolarità edilizia

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

Il fabbricato è stato eretto in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) concessione edilizia n. 662 del 27.06.1984, prot. 2305, rilasciata a [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di nove alloggi sul terreno identificato al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve con il mappale 1447;

2) concessione edilizia n. 768 del 13.05.1985, prot. 1235, rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] per varianti in corso d'opera relative alla costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione di nove alloggi di cui alla concessione edilizia n. 662/84.

Il relativo permesso di agibilità (n. 662/84 e n. 768/85) è stato rilasciato il 29.08.1985.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato ri-

sulta che i beni pignorati, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di so-

pralluogo, sono sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati alle pra-

tiche edilizie menzionate (alcune misure interne differiscono leggermente da quelle

indicate nei disegni di progetto, ma comunque entro le tolleranze consentite), esclusa

la creazione di una veranda mediante la chiusura di un poggiolo con un serramento

permanente. Indipendentemente dalla sanabilità o meno dell'abuso si ritiene in via

prudenziale che il serramento vada rimosso, perché essendo stato alterato il decoro

dell'edificio è richiesta l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, che non è certa.

La spesa per la rimozione del serramento viene stimata in 1.000 euro. Si rappresenta

che, qualora si mantenesse il serramento, l'eventuale incremento di valore del bene

sarebbe inferiore alle spese di sanatoria (composte da sanzione, spese tecnico-pro-

fessionali per pratica edilizia e variazione catastale, diritti ai vari enti).

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia la planimetria catastale

dell'appartamento non è del tutto conforme allo stato di fatto, a causa della chiusura

di un poggiolo con un serramento. Con la rimozione del predetto serramento (v. ca-

pitolo precedente) verrà ripristinata la conformità catastale.

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, dott. Piercarlo Crema, ha comunicato che:

- le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate ammontano mediamente a 430 euro;
- al momento l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a 940,77 euro, arrotondati a 941 euro, di cui 404,24 euro relativi all'anno 2024 e 436,53 euro all'anno 2025;
- si è azionato per il recupero del debito;
- ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari.

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, assumendo 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 86,1 mq. x 1,00= 86,1 mq.



- poggioli

8,0 mq. x 0,30= 2,4 mq.

- garage

25,7 mq. x 0,50= 12,9 mq.

totale

101,4 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del primo semestre 2025 pone i beni pignorati nella fascia centrale, zona capoluogo, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.250 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 910 €/mq. a 1.100 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 500 €/mq. a 600 €/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 1.191 €/mq. a 1.464 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 978 €/mq. a 1.199 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 957 €/mq. a 1.052 €/mq.;

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 458 €/mq. a 560 €/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 e quelli di aggiudicazione delle aste immobiliari recenti, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di €/mq. 1.000, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima



per tanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 101.400 (= 101,4 mq. x 1.000 €/mq.). Al predetto valore va detratta la spesa riportata nel capitolo *Regolarità edilizia* (stimata in 1.000 euro) ottenendo così il valore di euro 100.400 (= 101.400 – 1.000).

[REDACTED]

[REDACTED] Al predetto valore vanno poi detratte le spese condominiali insolute pari a 941 euro, ottenendo così il valore di euro 68.382 (= 69.323 – 941).

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 58.000** (= 68.382 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 26 gennaio 2026

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elenco immobili (Catasto Fabbricati);
- 5) elaborato planimetrico;
- 6) elenco subalterni;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;
- 9) planimetria catastale dell'appartamento;
- 10) planimetria catastale del garage;
- 11) certificato di destinazione urbanistica;





12) estratti delle pratiche edilizie;

13) permesso di abitabilità;

14) sentenza n. 883/2023 del Tribunale di Padova;

15) ispezione ipotecaria a [REDACTED];

16) ispezione ipotecaria a [REDACTED]

17) prospetto riepilogativo.



ing. Matteo Bortolami

