

L'immobile come visionato al 30.09.2024 si compone di:

*al piano terra:*

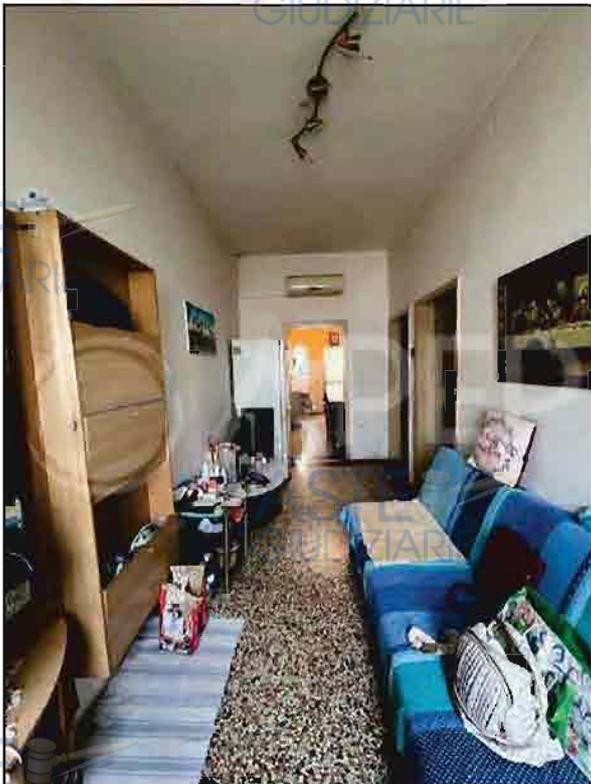
- Giardino Sud (35,00 Mq)
- Ingresso (10,50 Mq)
- Camera (15,00 Mq)
- Camera (14,00 Mq)
- Cucina (9,50 Mq)
- Disimpegno (0,80 Mq)
- Cortile Nord (8,00 Mq)
- Ripostiglio esterno (4,00 Mq)

*al piano primo:*

- Bagno (3,75 Mq H 223 Cm)

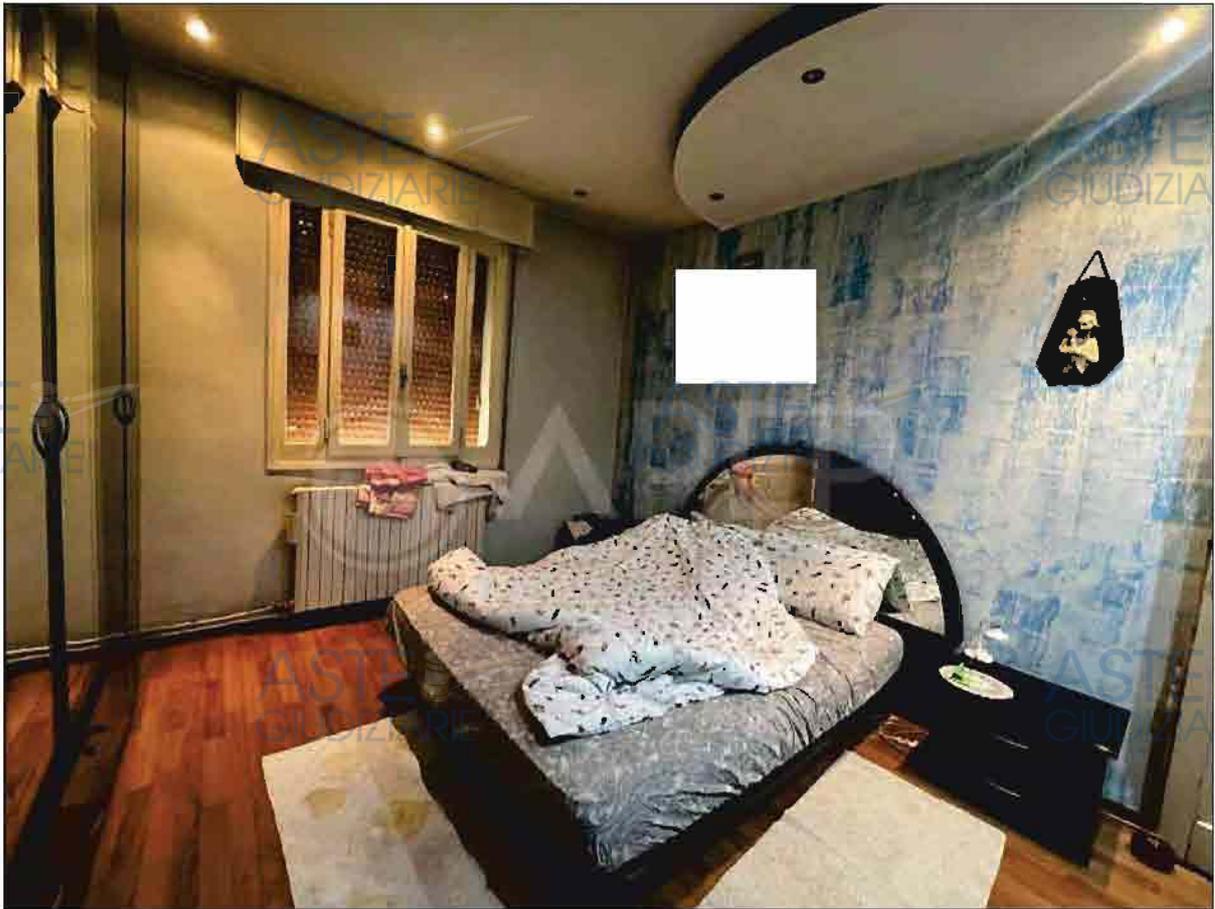
Un doppio portoncino a due battenti (nichelato all'esterno e in legno all'interno) conduce ad un ingresso, perno distributivo dell'alloggio, che da un lato, verso Est, distribuisce due camere da letto, dall'altro, a Nord porta alla cucina che a sua volta conduce ad una corte sulla quale prospetta un piccolo ripostiglio.

Dalla cucina si accede ad un piccolo vano scale che conduce al bagno sito al primo piano.



A Sx: vista dell'ingresso; a Dx: vista della cucina

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista di una delle camere al piano terra

Le finiture interne sono nel complesso scadenti così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Le pareti e i soffitti si presentano tutti intonacati e tinteggiati.

I pavimenti in ingresso e in cucina sono del tipo "alla veneziana", nelle camere sono in legno.

L'unico bagno presente, che come dotazione sanitaria presenta i sanitari, il lavabo e la vasca, è sito al piano primo ed è raggiungibile tramite una scala in calcestruzzo che non mostra finitura alcuna.

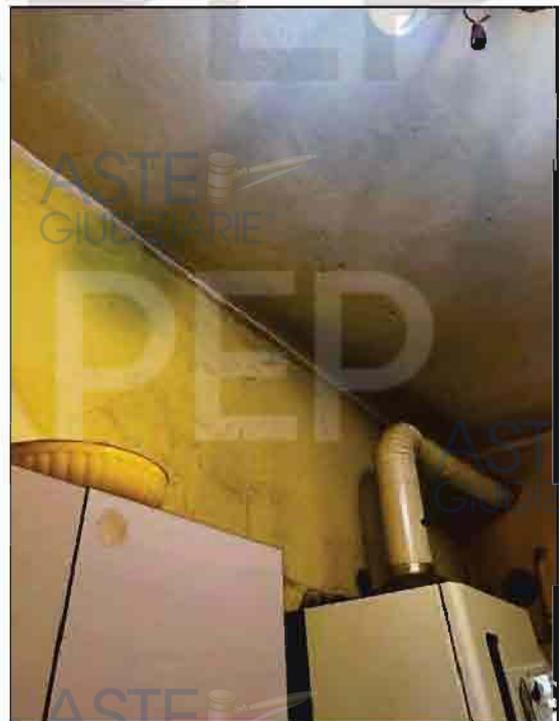
I rivestimenti murari e pavimenti presenti in bagno sono in ceramica, si presentano datati. Rivestimenti ceramici sono altresì presenti nell'area cottura nella zona giorno



Vista del bagno al piano primo

In alcuni punti sul soffitto e sulle pareti sono presenti macchie di muffa, scrostamenti e ingiallimenti, piccole cavillature, tracce di umidità e condensa.

I serramenti interni si presentano datati e mostrano uno scadente stato manutentivo; quelli esterni, anch'essi in stato conservativo scadente non presentano vetrocamera.



Dettagli dell'appartamento

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'alloggio è munito di impianto di riscaldamento con termosifoni e di raffreddamento mediante split, l'unità esterna dello split prospetta nella corte a Nord; l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante, il gas è stato tolto dal gestore. In fase di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto caldaia.

E' presente impianto citofonico, non è dato sapere se funzionante o meno.

A Nord dell'abitazione, prospiciente la cucina, si trova una piccola corte pavimentata dalla quale si accede ad un ripostiglio esterno.

Questo spazio, si trova circa 50 Cm sotto il livello dell'appartamento e si estende per circa 8,00 Mq.

L'esecutato riferisce che i pozzetti che vi si trovano servono sia il suo alloggio che quello dell'inquilino soprastante.

Le finiture su questo fronte sono scadenti.

Sono presenti macchie, distacchi di intonaco, ingiallimenti, crepe e cavillature sia all'esterno del ripostiglio che sulla facciata della cucina e del ripostiglio stesso.



Vista della corte a Nord



Vista del ripostiglio a Nord

Il ripostiglio si estende per una superficie di circa 4,00 Mq e verso Nord mostra la presenza di una piccola finestrata.

Presenta finiture scadenti.

I muri e il soffitto si presentano intonacati ma non tinteggiati.

Il pavimento è in calcestruzzo.

Entrambi (murature e soffitto) presentano evidenti distacchi di intonaco, crepe, ingiallimenti, tracce di muffa e infiltrazioni.

All'interno è presente un impianto elettrico posticcio e una vasca presumibilmente relativa all'impianto fognario del fabbricato.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all.10).

**B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI**

*quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento*

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notatile.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita. Si ritengono correttamente identificati i beni.

**C – STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati*

L'immobile è attualmente occupato da uno degli esecutati, il Sig.

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

**D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO**

*l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*



Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

Come si evince dall'atto di compravendita i coniugi al momento dell'acquisto avevano contratto matrimonio all'estero. Il regime patrimoniale non è regolato dalla legge italiana. (all.04).

In sede di sopralluogo l'esecutato, il Sig. ha riferito essersi separato dalla moglie. Non è stata rinvenuta nessuna documentazione probante quanto sopra.

#### **E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI**

*anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 13.09.2024 (all.11-12-13):

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 20817/2475 del 27.12.2005, N.I. 17201/63144 del 29.12.2005 (all.14-15).

A favore di:

relativamente al Fg. 8, mapp. 132, sub. 2 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2;

Contro

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2.

**TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 16756/23405 del 20.06.2024 Rep. 3051 del 20.05.2024, Padova (all.16).**

A favore di:

relativamente al Fg. 24, mapp. 132, sub. 2 (abitazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

proprietà per la quota di 1/2;

Contro

quota di 1/2.

per il diritto di

per il diritto di proprietà per la

Alla data del 13.09.2024, all'Uff. Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

**F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE**

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

**F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'**

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

**F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati nel comune di Padova.

Stando al C.D.U. Prat. 0488872, Prot. 2024 - 0500181 / U del 27.09.2024, acquisito mezzo Pec in data 30.09.2024 (*all.17*), l'immobile censito al Fg. 24, mapp. 134 si trova in "zona territoriale omogenea B2, residenziale di completamento a medio-bassa densità" disciplinata dall'art. 18 delle N.T.O. del P.I.

Sulla base degli elaborati del P.A.T. l'area risulta interessata da "centri abitati, compatibilità geologica – idonea, aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata" ed è disciplinata dagli artt. 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 e 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.

**F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'**

Sebbene in atti (*all.04*) l'immobile in oggetto sia stato dichiarato ante 1 Settembre 1967, da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 23.09.2024, alla successiva ricerca telematica ottenuta presso l'iCUP per la data del 05.11.2024, e alla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico in data 19.11.2024, l'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia 370/53 del 28.04.1953 "progetto di nuova costruzione ad uso civile abitazione in via traversa al civ. 26 di via T. Aspetti, sul mapp. 72g Foglio VIII" (*all.21*);
- Permesso di abitabilità Prot. 40983, Reg. Part. 3028 del 15.11.1953 (*all.18*).

Stando alla ricerca effettuata dall'iCUP non risultano depositate ulteriori autorizzazioni edilizie relative alla porzione di fabbricato su cui grava l'unità immobiliare in oggetto.

L'immobile è stato denunciato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Padova, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato a livello urbanistico non risulta conforme mentre a livello catastale è presente solamente una piccola difformità.

- L'intera abitazione presenta di fatto un corpo di fabbrica a "L", più corto di circa 57,00 Cm rispetto a quanto autorizzato che invece presenta una pianta rettangolare. Verso Nord è presente un aggetto che al piano terra, nell'appartamento in oggetto ospita un ripostiglio mentre al piano primo il bagno (*difformità urbanistica*).

- Il fabbricato non rispetta le distanze da confine ponendosi a 68,00 Cm da questo (*difformità urbanistica*).
- Sono presenti difformità forometriche (*difformità urbanistica*).
- Internamente sono presenti piccole difformità che riguardano il posizionamento di alcune tramezze (*difformità urbanistica*) e verso Nord, sempre internamente, in posizione adiacente alla cucina è stata realizzata una scala interna che conduce al bagno dell'appartamento sito al piano primo (*difformità urbanistica*).
- L'altezza interna dell'unico bagno presente e sito al piano primo non rispetta i requisiti minimi dettati dal regolamento edilizio (*difformità urbanistica*).
- La scala di accesso all'immobile presenta un numero di gradini e relativa dimensione difformi da quanto autorizzato (*difformità urbanistica*).
- I due gradini che conducono alla corte interna (lato Nord) non sono autorizzati (*difformità urbanistica*).
- Sul lato Nord del fabbricato, in prossimità dell'accesso alla cucina è presente una pensilina di vetro non autorizzata (*difformità urbanistica e catastale*).



Sovrapposizione dello stato rilevato in data 29.10.2024 con la restituzione dell'elaborato autorizzato  
In giallo demolizioni, in rosso costruzioni, in verde porzione non rilevata

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499  
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

**I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE**

*l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano spese di gestione o manutenzione insolute.

**J – VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.**

*allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale*

**J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI**

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:



Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione dell'immobile), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 900,00 €/Mq.

Si precisa che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558:2014 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

#### Abitazione

Superficie commerciale totale <sup>(1)</sup> .....	Mq	66,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	900,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....		765,00
Aggiustamento del 30% <sup>(2)</sup> per qualità.....		535,50
<b>Totale.....</b>	<b>€</b>	<b>35'343,00</b>
<b>Arrotondato a.....</b>	<b>€</b>	<b>35'000,00</b>

#### Note:

<sup>(1)</sup> Il calcolo della superficie commerciale non tiene conto dell'abuso al piano terra e al piano primo. Nelle pagine a seguire verranno esplicitati i motivi di tale scelta.

<sup>(2)</sup> L'ulteriore deprezzamento del 30% è dovuto al fatto che l'abitazione necessita di un restauro generale.

Al di là delle considerazioni sull'abuso che verranno esplicitate nelle pagine a seguire, il bagno presente al piano primo presenta un'altezza interna pari a 223,00 Cm, non ammissibile, e pertanto da declassare.

Questo fatto comporta il riposizionamento dello stesso in un altro spazio e un conseguente restauro generale dell'appartamento.

**J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Durante l'incontro del 28.11.2024 con l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, e più precisamente con l'Arch. Fiorella Carraro, è stata discussa la possibilità di fiscalizzare l'intervento eseguito in assenza di titolo edilizio che ha portato il fabbricato ad un aumento di volume verso Nord e più precisamente alla realizzazione del ripostiglio e del soprastante bagno che a sua volta, come esplicitato nelle note inserite nella pagina precedente, non rispetta le altezze minime interne richieste e, per quanto riguarda la superficie minima richiesta dal Regolamento Edilizio va in deroga.

In virtù del fatto che l'abuso in questione (aumento di volume) non reca pregiudizio alla parte di edificio assentita, considerando che la fiscalizzazione di cui all'art 36 ter non "sana" l'immobile concedendo un titolo abilitativo per gli interventi abusivi e quindi di fatto non rimuove il carattere abusivo dell'opera, tenuto altresì conto che l'altezza del bagno al piano primo come precedentemente esplicitato non è comunque ammissibile, si ritiene che per una corretta commerciabilità futura del bene sia preferibile la demolizione dell'illecito anziché la sua fiscalizzazione.

A livello economico mantenere l'illecito oltre a limitare la commerciabilità del bene stesso limita di fatto anche scelte progettuali future: su di un immobile "fiscalizzato" è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni "in regola" dell'edificio.

I costi di fiscalizzazione ipotizzati infine si sono rivelati elevati: circa € 6'500,00 (Euro Seimilacinquecento/00) divisi come sotto riportato da aggiungere comunque ad un restauro generale dell'immobile necessario per riposizionare il nuovo bagno e alle sanatorie comunque previste per la regolarizzazione delle altre difformità riscontrate.

Rilievo del fabbricato (considerato a ½).....	€ 750,00
Sanatoria (considerata a ½).....	€ 1'500,00
Sanzioni: 3x Costo di produzione: 3,8 Mq x 2 x 129,11=	
€ 981,24 x 3.....	€ 2'943,72
Pratica al Genio Civile (considerato a ½).....	€ 1'250,00
<b>Totale.....</b>	<b>€ 6'443,72</b>
<b>Arrotondato a.....</b>	<b>€ 6'500,00</b>

Fiscalizzare l'illecito in ultimo avrebbe comportato anche ad un dimezzamento della stima finale del valore commerciale dell'immobile, dovuto alla scarsa commerciabilità dello stesso, indi per cui tale scelta è stata scartata dalla sottoscritta scrivente a favore della demolizione dell'abuso.

Oltre ciò premesso, la riduzione del volume rispetto a quanto autorizzato, così come le difformità interne riscontrate, gli elementi architettonici non strutturali come la scala di accesso all'immobile, la pensilina a Nord e i gradini che conducono alla corte sul retro, rientrano all'interno dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del DPR 380/01 e più in particolare all'interno del comma 3) "tolleranze esecutive".

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato,



ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Stando all'art. 3bis *"unità immobiliari realizzate in zona sismica"* (il comune di Padova è passato dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3<sup>(3)</sup> con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021), negli edifici posti in zona sismica, con eccezione degli edifici posti nelle zone a bassa sismicità, per ogni attestazione di sussistenza delle tolleranze costruttive, anche per opere prive di rilevanza nei confronti della pubblica incolumità, è necessario depositare presso il Genio Civile un progetto per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica. Questo progetto deve verificare che le strutture dell'edificio rispettino i requisiti progettuali strutturali riferiti all'epoca di realizzazione del fabbricato o degli interventi eseguiti successivamente.

Note:

<sup>(3)</sup> La zona a rischio sismico 3 non è considerata a bassa sismicità per cui, per poter avviare i lavori in un territorio classificato in tale zona è necessaria la speciale preventiva autorizzazione sismica. Sono esentate dall'obbligo di legge ex art. 94 del dpr 380/2001 solamente le zone 4, di bassa sismicità.

La cosa importante da sottolineare è che tale incombenza va onorata comunque, anche laddove si debbano attestare tolleranze che non hanno interessato le strutture, il che significa che deve da oggi essere considerato un adempimento fisso obbligatorio per ogni attestazione di tolleranza o per ogni istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis.

Per quanto riguarda le difformità forometriche riscontrate viene infine preso a riferimento l'art 34 ter del D.P.R. *"casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"*

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto.

Per quanto riguarda le sanzioni, fa infine fede l'art 36 bis comma 5:

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:



- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per il ripristino della conformità urbanistica e catastale si preventivano € 12'832,00 (Euro Dodicimilaottocottrentadue/00) arrotondato in € 12'800,00 (Euro Diecimilaottocento/00) così suddivisi:

Rilievo del fabbricato.....	€ 1'500,00
Demolizione dell'illecito.....	€ 5'000,00
Dichiarazione per tolleranze esecutive (art 34 bis).....	€ 300,00
SCIA (art 34 ter).....	€ 2'500,00
Pratica al Genio Civile.....	€ 2'500,00

Relativamente alla pratica al Genio Civile si specifica che l'obbligo di deposito dei progetti strutturali al Genio è subentrato in data 23.03.1983; tuttavia, sebbene la struttura oggetto di asseverazione venga probabilmente verificata dalle precedenti norme tecniche, la sottoscritta scrivente ritiene doveroso chiedersi quale sia allo stato attuale la sicurezza statica e sismica del fabbricato soprattutto in conseguenza all'ampliamento volumetrico che, seppur modesto, potrebbe comunque aver alterato la risposta dinamica dell'edificio.

Per quanto riguarda le sanzioni relative agli abusi di cui alla SCIA, mancando un orientamento specifico da parte del Comune dovuto al fatto che stando alla nuova normativa le sanzioni vengono valutate di volta in volta dall'Agenzia delle Entrate, poiché nello specifico non viene incrementato il valore venale dell'immobile, si ipotizza un costo presumibile pari a € 1'032,00 (Euro Miletrentadue/00). Si specifica però che tale costo in fase di esamina potrebbe subire variazioni sino ad un massimo di € 10'032,00.

Sanzioni.....€ 1'032,00

**J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 Agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 Febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

**IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

**Il valore dell'immobile oggetto della procedura è stimato in € 35'000,00 (Euro Trentacinquemila/00) cui vanno detratti € 12'800,00 (Euro Dodicimilaottocento/00) per i ripristini allo stato approvato.**

**Il valore dell'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva è valutato pari a € 22'200,00 (Euro Ventiduemiladuecento/00) arrotondato in € 22'000,00 (Euro Ventiduemila/00).**

Quota parte Sig.	.....	€ 11'000,00
Quota parte Sig.ra	.....	€ 11'000,00

**CONCLUSIONI E CONGEDO**

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 6 Dicembre 2024

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni