

n. 284/2024 R.G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice



Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:



cl/



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>	4
<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>	5
<i>Confini</i>	8
<i>Provenienza ventennale</i>	8



<i>Corrispondenza</i>	<i>9</i>
<i>Descrizione dei beni</i>	<i>10</i>
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare</i>	<i>42</i>
<i>Occupazione</i>	<i>42</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>42</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>42</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	<i>43</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	<i>44</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>44</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	<i>44</i>
<i>Regolarità edilizia</i>	<i>46</i>
<i>Spese condominiali</i>	<i>48</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	<i>48</i>

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 22.10.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava all'8.04.2025 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 10.11.2024 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 la
per essa, non in proprio, ma nella sua qualità di mandataria, la

chiede che sia sottoposto a pignoramento

il diritto di proprietà per l'intero sugli immobili così identificati:

- comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 2, categoria C/3, consistenza mq. 156;
- comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 4 (ex mappale 56 subalterno 3), categoria A/3, consistenza 6,5 vani;
- comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 1, ente comune;
- comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 56, ente urbano;

in danno alla sig.ra

il tutto unitamente a frutti, accessori e pertinenze.

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

n. 33932 di registro generale, n. 24243 di registro particolare dell'11.09.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 30.07.2024 n. 5.051 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della

contro

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

- 1) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 2, natura C3 (laboratorio per arti e mestieri), consistenza mq. 156;
- 2) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 4, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 6,5 vani;
- 3) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 1, natura E (ente comune);
- 4) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 56, natura EU (ente urbano), consistenza 6 are.

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 sostitutiva del certificato ipo-catastale sottoscritta il 18.09.2024 dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone. Si allegano, perché mancanti in atti, gli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto e qualità

Intera piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra composto da un laboratorio con locali ad uso magazzino al piano terra e un appartamento al primo piano, compreso il cortile ad essi comune.

Ubicazione

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, via Piovese n. 58.

proprietaria per

l'intero,

è intestata sugli immobili così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco:

- mappale 56, subalterno 2, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 156, superficie catastale totale mq. 178, rendita 314,21 euro, via Piovese n. 58, piano T;
- mappale 56, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 130, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 118, rendita 402,84 euro, via Piovese n. 58, piano 1.

È in comune alle predette unità immobiliari il cortile così censito al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco:

mappale 56, subalterno 1, b.c.n.c. ai subalterni 1 e 2, via Piovese n. 58, piano T.

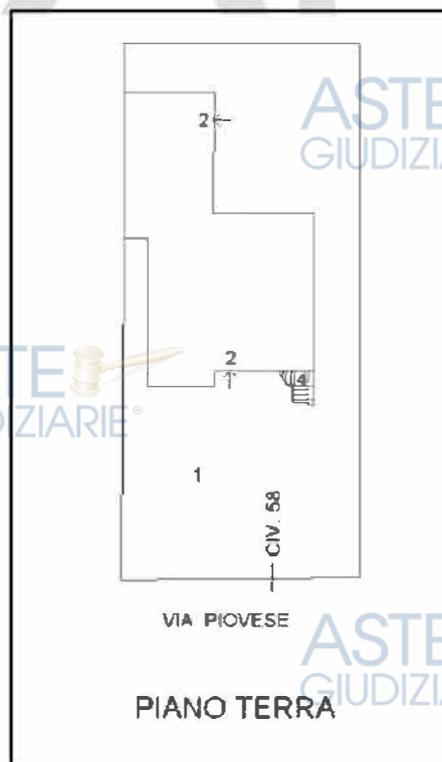


Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale



Figura 2 - Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco: mappale 56, ente urbano, are 06.00.





Figura 3 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 56/sub2 non ha subito variazioni degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1989). Il mappale 56/sub4 è stato originato dalla soppressione del mappale 56/sub3, categoria A/3, consistenza 5 vani, a seguito di variazione del 30.07.2009 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente il mappale 56/sub3 non ha subito variazioni degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1989). Il mappale 56/sub1 è stato costituito con denuncia di variazione del 13.02.2008.

Al **Catasto Terreni** il mappale 56 del foglio 16, ente urbano di are 06.00, deriva dal mappale 56, stesso foglio, fabbricato urbano da accertare di are 06.00, a seguito di denuncia tipo mappale del 02.03.1998. Precedentemente il mappale 56, fabbricato urbano da accertare di are 06.00, non ha subito variazioni degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (29.03.1972).

Confini

Il mappale 56 confina a nord-est con il mappale 67, a sud-est con via Piovese, a sud-ovest con i mappali 52 e 473, a nord-ovest con il mappale 473, tutti del foglio 16.

Provenienza ventennale

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata come segue.

A1) Relativamente alla quota di 99/100 a seguito di atto di compravendita in data 12.04.2010 n. 5.717 rep. notaio Marina Carletta di Padova, trascritto a Padova il 14.04.2010 ai nn. 14226/8458, con cui il sig.

celibe, ha venduto alla sig.ra

nubile, la quota indi-

visa pari a 99/100 della piena proprietà del fabbricato urbano da cielo a terra, sito in comune di Sant'Angelo di Piove, via Piovese n. 58, così censito al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo di Piove:

- mappale 56, subalterno 2, via Piovese n. 58, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 156, rendita 314,21 euro (laboratorio con locali magazzino);
- mappale 56, subalterno 4, via Piovese n. 58, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 euro (abitazione);
- mappale 56, subalterno 1, via Piovese n. 58, piano terra, bene comune non censibile (cortile).

A2) Relativamente alla quota di 1/100 a seguito di atto di compravendita in data 22.01.2008 n. 6.567 rep. notaio Massimiliano Stocco di Este, trascritto a Padova il 31.01.2008 ai nn. 4660/2496, con cui la

ha venduto al sig.

celibe, la quota indivisa pari a 99/100 e alla sig.ra

nubile, la quota indivisa

pari a 1/100 della piena proprietà del fabbricato urbano da cielo a terra, sito in comune di Sant'Angelo di Piove, via Piovese n. 58, così censito al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo di Piove:

- mappale 56, subalterno 2, via Piovese n. 58, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 156, rendita 314,21 euro (laboratorio con locali magazzino);
- mappale 56, subalterno 3, via Piovese n. 58, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 euro (abitazione);
- mappale 56, subalterno 1, bene comune non censibile (cortile).

B) I beni erano pervenuti alla

a seguito di decreto di trasferimento immobili in data 28.09.2007 n. 5.398 rep. del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 10.10.2007 ai nn. 53063/27692. I beni sono stati trasferiti nell'ambito del fallimento n. 28/2003 contro la

C) L'appezzamento di terreno su cui è edificato il fabbricato era pervenuto a

da

a seguito di atto di compravendita in data 07.01.1969 n. 87.383 rep. notaio Albano Pavanello di Padova, trascritto a Padova il 25.01.1969 ai nn. 1443/1116.

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 fabbricato composto da due unità immobiliari (laboratorio e locali accessori a piano terra e appartenimento al primo piano) con cortile ad esse comuni.

Descrizione dei beni

Si trovano a Sant'Angelo di Piove di Sacco, via Piovese n. 58, ai margini della frazione di Vigorovea da cui distano circa un chilometro. Distano inoltre circa 2 km da Brugine, circa 3 km da Piove di Sacco e circa 5 km da Sant'Angelo di Piove di Sacco.



Figura 4 – Pianta da Google Maps





Figura 5 – Pianta da Google Maps

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani (terra, primo) è stato costruito a cavallo degli anni settanta del novecento e successivamente ampliato al piano terra. È stato realizzato con strutture portanti verticali in muratura e cemento armato, solai in laterocemento, travi in cemento armato, gradini della scala (esterna) prefabbricati in cemento armato, copertura dei locali al primo piano a falde, realizzata con travi prefabbricate in cemento armato (tipo Varese) e tavelloni con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato, che mantiene tutte le strutture originarie, dal punto di vista statico sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente riscontrato segni di dissesto apprezzabili, se non qualche limitatissima fessurazione.



Figura 6 – Facciata sud-est del fabbricato (su via Piovese)



Figura 7 – Facciata nord-est del fabbricato



Figura 8 – Facciata nord-ovest della porzione a uso laboratorio



Figura 9 – Angolo nord del laboratorio





Figura 10 – Angolo nord e cortile



Figura 11 – Particolare facciata nord-ovest del fabbricato



Figura 12 – Angolo est del fabbricato



Figura 13 – Particolare cornice del tetto



Il piano terra si articola in: ingresso/disimpegno (mq. 15 circa, altezza 2,95 m), tre locali ad uso magazzino (mq. 15 circa, mq. 8 circa, mq. 17 circa, altezza 2,95 m), un bagno (mq. 6 circa, altezza 2,95 m), due locali ad uso laboratorio (mq. 38 circa, altezza 2,95 m; mq. 55 circa, altezza 2,84 m). Il laboratorio è parzialmente in aderenza a confine con il fabbricato limitrofo.

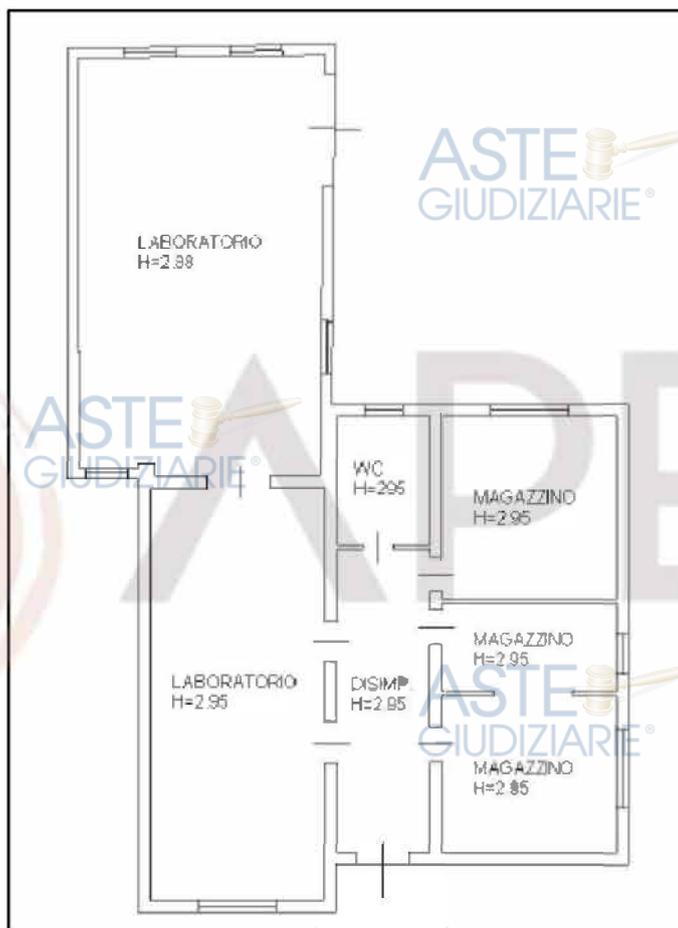


Figura 14 – Pianta del piano terra (planimetria catastale)

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti del piano terra:

pareti interne: in laterizio e cartongesso;

pavimenti: in mattonelle di ceramica (scompagnate tra loro);

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti i locali, ad esclusione del bagno che ha pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno;

serramenti esterni: finestre con telaio in alluminio e vetro singolo, persiane avvolgibili in PVC, portoncino di ingresso e portone del laboratorio in ferro con specchiature in vetro;

impianto elettrico: conduttori con cavidotti esterni e prese di tipo industriale nel laboratorio; con cavidotti in parte incassati nella muratura e in parte esterne negli altri locali; frutti di tipo corrente;

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

impianto di riscaldamento: in alcuni locali sono presenti radiatori in ghisa, ma la caldaia non è funzionante; una porzione del laboratorio è scaldata da una stufa a legna. I locali mantengono molte finiture dell'epoca di costruzione e necessitano di manutenzione e sostituzioni; l'impianto elettrico del laboratorio è stato installato alle informazioni una decina di anni fa (non sono disponibili però le dichiarazioni di conformità), mentre quello della parte restante è presumibilmente dell'epoca di costruzione e necessita di lavori di sostituzione e adeguamento; l'impianto idro-sanitario del bagno necessita di integrale sostituzione; anche l'impianto di riscaldamento necessita di lavori di adeguamento e rifacimento (la stufa a legna non è a norma). Si segnala un'evidente macchia di umidità in un magazzino dovuta a una perdita del bagno soprastante, che sembra però essere stata riparata.





Figura 15 – Ingresso/disimpegno a piano terra



Figura 16 – Ingresso/disimpegno a piano terra



Figura 17 – Bagno a piano terra



Figura 18 – Magazzino a piano terra





Figura 19 – Magazzino a piano terra



Figura 20 – Magazzino a piano terra





Figura 21 – Magazzino a piano terra



Figura 22 – Magazzino a piano terra





Figura 23 – Laboratorio



Figura 24 - Laboratorio





Figura 25 – Laboratorio



Figura 26 - Laboratorio





Figura 27 – Laboratorio



Figura 28 - Laboratorio



Il primo piano (altezza 2,94 m), accessibile solo tramite una scala esterna, si articola in: ingresso (mq. 8 circa); tre disimpegni (mq. 7 circa, mq. 2 circa e mq. 2 circa); soggiorno con angolo cottura (mq. 19 circa); tre camere da letto (mq. 14 circa, mq. 16 circa e mq. 17 circa); due bagni (mq. 5 e mq. 6 circa); due poggiali (mq. 6 circa e mq. 9 circa); una terrazza (mq. 51 circa, posta sopra una porzione del laboratorio), in piccola parte praticabile e per la sua maggior estensione coperta da lastre traslucide ondulate appoggiate su una precaria struttura lignea. La planimetria catastale sotto riportata (fig. 30) non è aggiornata, perché a seguito di una pratica edilizia, di cui si dirà, dal punto di vista urbanistico-edilizio il locale sottoindicato come cucina è destinato a soggiorno con angolo cottura, mentre quello indicato come soggiorno è destinato a camera da letto.



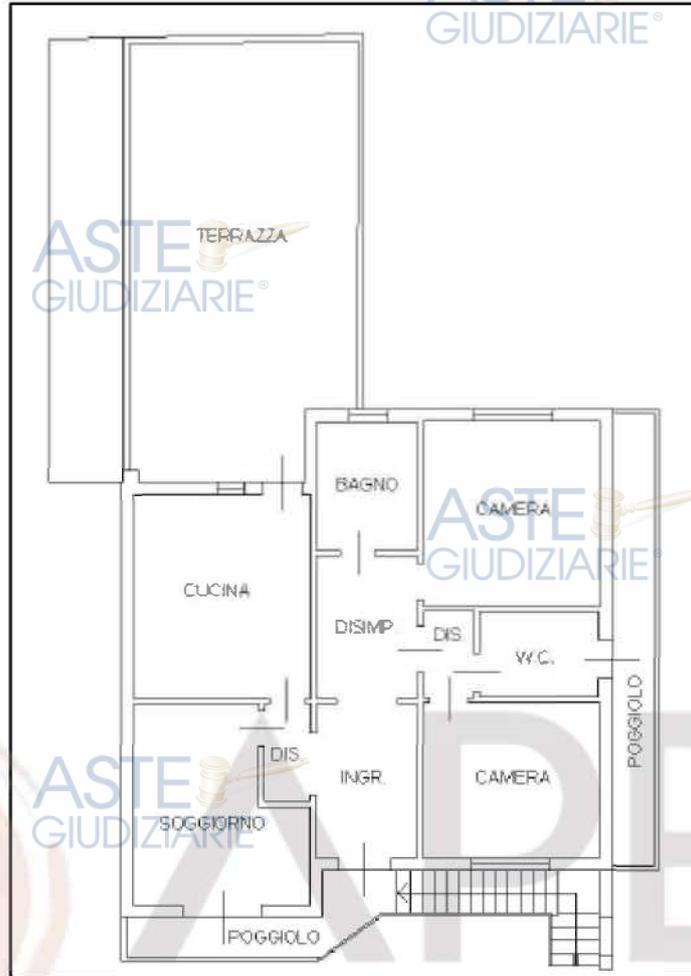


Figura 29 – Pianta del primo piano (tratta dalla planimetria catastale)

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

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali eccetto due camere da letto che hanno pavimento in legno;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti i locali, ad esclusione della cucina e dei bagni che hanno pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno;

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



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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento nei bagni, in parte esterne in cucina; sanitari (lavandino a incasso, vaso, doccia e bidet in un bagno; lavello, vaso e doccia nell'altro bagno); rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas non funzionante posta in poggolo; emissione del calore con radiatori in ghisa; produzione di acqua calda sanitaria con bollitore a gas GPL marca SIME installato alle informazioni oltre dieci anni fa; attualmente i locali sono riscaldati, alle informazioni, con termoventilatori elettrici portatili.

Alcune finiture e impianti non sono dell'epoca di costruzione, tuttavia l'appartamento necessita di lavori di manutenzione, qualcuno, come ad esempio quelli relativi all'impianto di riscaldamento, all'impermeabilizzazione della terrazza o alle tinteggiature interne, indifferibile.





Figura 30 – Particolare facciata con accessi al fabbricato



Figura 31 – Scala esterna





Figura 32 – Ingresso



Figura 33 – Disimpegno



Figura 34 – Soggiorno con angolo cottura



Figura 35 – Soggiorno





Figura 36 – Camera da letto (già soggiorno)



Figura 37 – Bagno



Figura 38 – Bagno



Figura 39 – Bagno



Figura 40 – Bagno



Figura 41 – Camera da letto





Figura 42 – Camera da letto



Figura 43 – Camera da letto





Figura 44 – Camera da letto



Figura 45 – Poggiolo





Figura 46 – Poggiolo



Figura 47 – Porzione di terrazza praticabile





Figura 48 – Porzione di terrazza non praticabile



Figura 49 – Porzione di terrazza non praticabile

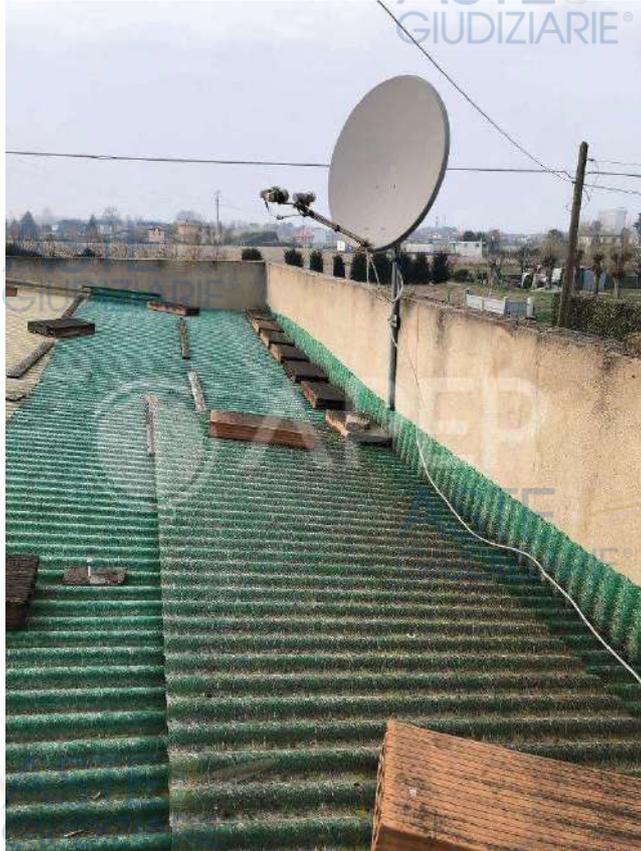


Figura 50 – Porzione di terrazza non praticabile



Figura 51 – Terrazza e laboratorio



L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è in parte pavimentata in cemento armato, in parte in terra battuta con ghiaino e in parte a verde (principalmente orto). La porzione di cortile a nord-ovest tra il laboratorio e il confine è stata abusivamente coperta con una struttura precaria. La recinzione è con ringhiera su muretta lungo la strada, con rete metallica sugli altri lati.

Vi sono un accesso pedonale e un accesso carraio, entrambi muniti di cancello (quello carraio è meccanizzato).



Figura 52 – Cortile





Figura 53 – Cortile



Figura 54 - Cortile





Figura 55 – Cortile



Figura 56 – Cortile





Figura 57 - Cortile

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare

Non è disponibile l'APE. Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Si ritiene che le caratteristiche energetiche del fabbricato siano scadenti.

Occupazione

I beni sono occupati dall'esecutata e dal sig. _____ assieme ai loro figli.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rinvenuti oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili



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. 24243 R.G. e n. 33932 R.P. dell'11.09.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 985 R.G. e n. 4661 R.P. del 31.01.2008.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- , per la quota di
99/100 della proprietà;

- per la quota di
1/100 della proprietà.

TITOLO: atto notarile in data 22.01.2008 n. 6.568 rep. notaio Massimiliano Stocco di

Este.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 250.000; durata 30 anni; somma totale euro
500.000.

BENI:

1) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 56, natura EU, consistenza 6 are;

2) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 2, natura C3, consistenza mq. 156, via Piovese n. civico 58, piano T;

3) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 3, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Piovese n. civico 58, piano 1;

4) comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 56, subalterno 1, natura CO (corte o resede).

Regime patrimoniale tra i coniugi

A seguito di una ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco è emerso che non è registrato nessun atto di matrimonio riguardo il sig. _____ e la sig.ra _____. Pertanto il loro stato civile risulta sconosciuto. Negli atti notarili i suddetti hanno dichiarato rispettivamente di essere celibe e nubile.

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

I beni sono intestati per l'intero all'esecutata.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 56 del foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Sant'Angelo di Piove ha destinazione urbanistica C1.e, disciplinata in via principale dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative.





Figura 58 – Estratto del Piano degli Interventi

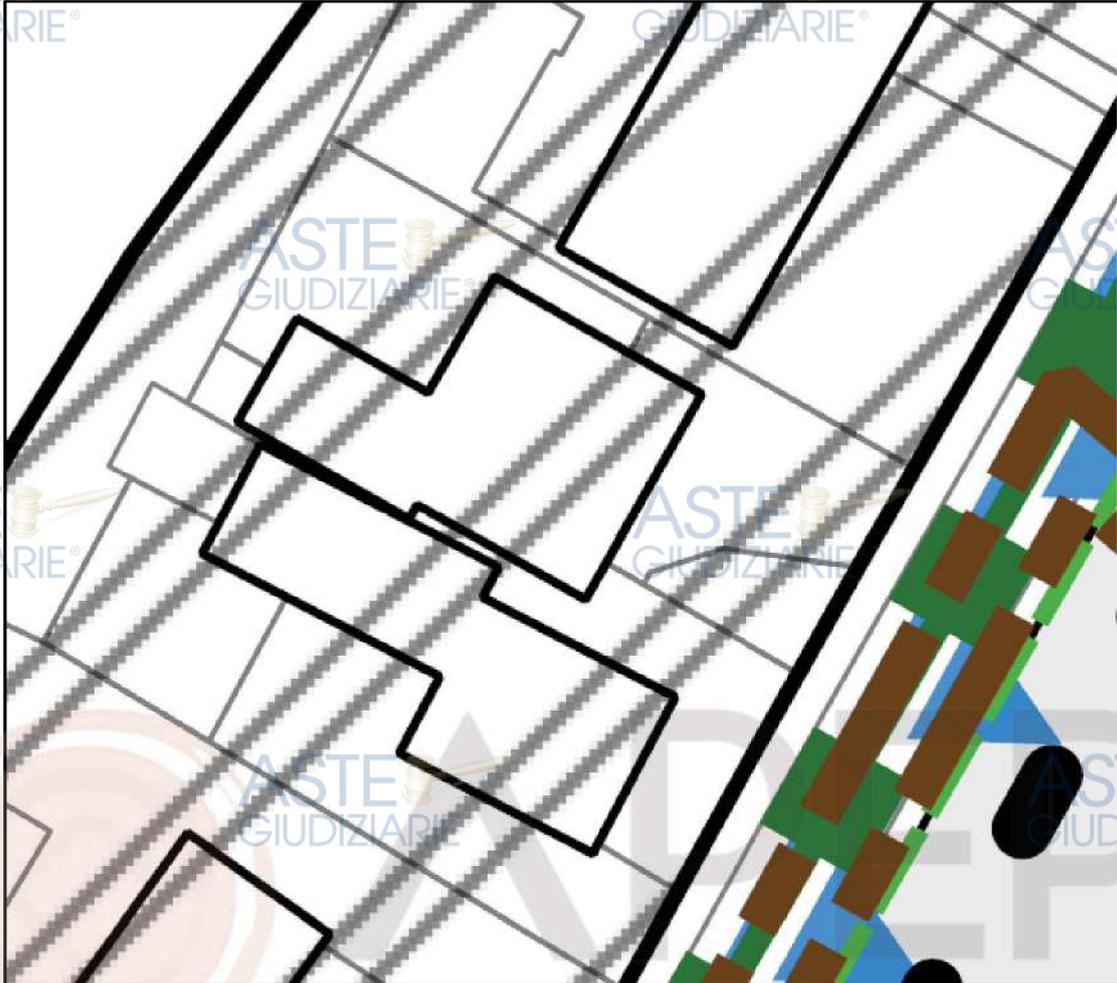


Figura 59 – Ingrandimento della figura precedente

Regolarità edilizia

Relativamente alla costruzione del fabbricato, come da ricerche effettuate presso il comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, risulta quanto segue.

Il fabbricato è stato eretto a seguito di autorizzazione edilizia n. 828 del 30.08.1969 rilasciata a

A seguito della domanda di condono edilizio presentata (ai sensi della legge n. 47/85)

da il 10.03.1986, il comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco ha rilasciato in data 07.09.1990 con prot. gen. n. 1300/86 la concessione edilizia in sanatoria n. 108 di reg. per ampliamento al piano terra (laboratorio), modifiche interne, modifiche prospettiche, ampliamento del poggiolo, costruzione di recinzione. In data

07.09.1990 il comune ha rilasciato con prot. gen. n. 1300/86 il certificato di abitabilità e agibilità n. 108 di reg. gen.

A seguito della domanda presentata da _____ il 16.05.1995, il comune ha rilasciato il 10.06.1995 la concessione edilizia n. 2804 per la ristrutturazione parziale e il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da laboratorio ad abitazione.

I lavori non sono però stati eseguiti e in data 22.10.2008 _____ ha chiesto l'annullamento della predetta concessione edilizia, che peraltro era già scaduta da molti anni.

In data 15.11.2008, con prot. n. 9800, _____ ha presentato Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria (DIA), rubricata al n. 08D/099, per modifiche interne e prospettiche e la costruzione di una terrazza sopra il laboratorio. In data 22.09.2009, con prot. n. 7879, è stata presentata la dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di collaudo.

In data 27.01.2011, con prot. n. 715, _____ ha presentato Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIA), rubricata al n. 11D/002, per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali dell'abitazione al primo piano. In data 07.03.2011, con prot. n. 1811, è stata presentata la dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di collaudo. Il fabbricato nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo è sostanzialmente conforme alle Denunce di Inizio Attività presentate nel 2008 e 2011. Dovrà però essere demolita la copertura posta sul lato nord-ovest tra il laboratorio e il confine, trattandosi di abuso non sanabile. Il costo per tale demolizione è trascurabile, trattandosi di una struttura molto precaria.

Va riferito che nella DIA del 2008 è stato considerato come stato legittimo lo stato di fatto della concessione edilizia n. 2804 del 16.05.1995, mentre, a parere dello scrivente forse si sarebbe dovuto considerare lo stato di progetto della pratica di condono

edilizio presentata nel 1986, che differisce leggermente dal primo. Tuttavia la pratica si è perfezionata nei trenta giorni successivi alla presentazione non avendo il comune inviato debita comunicazione di inibizione lavori o richiesta integrazioni.

Regolarità del censimento catastale

I beni pignorati sono accatastati, tuttavia la planimetria dell'appartamento non rispetta fedelmente lo stato di fatto a causa della diversa destinazione d'uso di alcuni locali. Il costo per la regolarizzazione può stimarsi in 400 euro.

Spese condominiali

Non si tratta di condominio.

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	117,2 mq. x 1,00= 117,2 mq.
- poggioli e terrazza	99,1 mq. x 0,30= 29,7 mq.
- laboratorio e magazzini a p. t.	<u>177,8 x 0,50= 88,9 mq.</u>
totale	235,8 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 2024 pone i beni pignorati nella fascia extraurbana, zona rurale, per la quale fornisce il seguente valore:

per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 840 €/mq. a 1.000 €/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 872 €/mq. a 1.058 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 737 €/mq. a 893 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 617 €/mq. a 745 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 796 €/mq. a 912 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 620 €/mq., comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta. Si stima pertanto per i beni pignorati un valore di euro 146.196 (= 235,8 mq. x 620 €/mq.). A tale valore vanno sottratti i 400 euro stimati per la denuncia di variazione catastale ottenendo così 145.796 euro. 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 124.000** (= 145.796 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 3 marzo 2025

Allegati:

- 1) atto di provenienza del 12.04.2010;
- 2) atto di provenienza del 22.01.2008
- 3) estratto di mappa del Catasto Terreni (con fogli limitrofi);
- 4) visura storica al Catasto Terreni;
- 5) elaborato planimetrico;
- 6) elenco subalterni;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del laboratorio;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 9) visura storica al Catasto Fabbricati del cortile (b.c.n.c.);
- 10) planimetria catastale del laboratorio;
- 11) planimetria catastale dell'appartamento;
- 12) estratti delle pratiche edilizie;
- 13) certificato di agibilità;
- 14) ispezione ipotecaria;
- 15) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

