

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 291/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

con l'intervento di

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 indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa 4

Estremi del pignoramento..... 4

Istanza di vendita..... 7



<i>Analisi documentazione depositata</i>	<i>7</i>
<i>Formazione dei lotti</i>	<i>7</i>
<i>LOTTO 1</i>	<i>8</i>
<i>Diritto venduto (lotto 1)</i>	<i>8</i>
<i>Qualità (lotto 1)</i>	<i>8</i>
<i>Ubicazione (lotto 1)</i>	<i>8</i>
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1)</i>	<i>8</i>
<i>Confini (lotto 1)</i>	<i>12</i>
<i>Provenienza ventennale (lotto 1)</i>	<i>12</i>
<i>Corrispondenza (lotto 1)</i>	<i>16</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 1)</i>	<i>16</i>
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 1)</i>	<i>25</i>
<i>Occupazione (lotto 1)</i>	<i>25</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)</i>	<i>26</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)</i>	<i>26</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)</i>	<i>26</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)</i>	<i>39</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)</i>	<i>39</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)</i>	<i>40</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 1)</i>	<i>41</i>



<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 1).....</i>	<i>43</i>
<i>Spese condominiali (lotto 1)</i>	<i>44</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....</i>	<i>44</i>
<i>LOTTO 2</i>	<i>48</i>
<i>Diritto venduto (lotto 2)</i>	<i>48</i>
<i>Qualità (lotto 2).....</i>	<i>48</i>
<i>Ubicazione (lotto 2).....</i>	<i>48</i>
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 2).....</i>	<i>48</i>
<i>Confini (lotto 2)</i>	<i>52</i>
<i>Provenienza ventennale (lotto 2).....</i>	<i>52</i>
<i>Corrispondenza (lotto 2).....</i>	<i>55</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 2).....</i>	<i>55</i>
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 2).....</i>	<i>63</i>
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	<i>64</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)</i>	<i>64</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2).....</i>	<i>64</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)</i>	<i>64</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)</i>	<i>65</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	<i>78</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2).....</i>	<i>79</i>

Regolarità edilizia (lotto 2)	80
Regolarità del censimento catastale (lotto 2)	81
Spese condominiali (lotto 2)	82
Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)	82

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 30.10.2023 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al 27.03.2024 ad ore 09:30. Il 25.11.2023 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, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la

dichiara di voler sottoporre a pignoramento immobiliare:

a) l'intera piena proprietà spettante a:

-

per la quota di 1/4;

-

per la quota di 1/4;

-

per la quota di 1/4;

- per la quota di 1/9;
- per la quota di 1/9;
- per la quota di 1/36;

sui beni così censiti al Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego:

foglio 20, mappale 375, subalterno 2, categoria A/3,

con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

b) l'intera piena proprietà spettante a:

- per la quota di 13/72;
- per la quota di 13/72;
- per la quota di 46/72;

sui beni così censiti al Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego:

foglio 20, mappale 375, subalterno 3, categoria A/3,

con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

ivi compresi i diritti spettanti sul bene comune non censibile ai predetti mappali sub

a) e sub b), così allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego:

foglio 20, mappale 375, subalterno 1, categoria E.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di

Padova - Territorio, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 37757 di registro generale, n. 26799 di registro particolare del 13.10.2023, pigno-

ramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 19.09.2023 n. 5.252 di rep.

dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore della

contro:

gravante su:

1) l'intera piena proprietà dei beni così descritti (unità negoziale n. 1):

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2,
natura A3 (abitazione di tipo economico);

in ditta a:

2) l'intera piena proprietà dei beni così descritti (unità negoziale n. 2):

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3,
natura A3 (abitazione di tipo economico);

in ditta a:

a) per la quota di 13/72;



- b) per la quota di 13/72;
- c) per la quota di 46/72.

Nella sezione D è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare comprende i diritti spettanti sul bene comune non censibile così allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego:

foglio 20, mappale 375, subalterno 1, natura E.

Istanza di vendita

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

Analisi documentazione depositata

È depositata ex art. 567 c.p.c. la relazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua a Vetere.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di due lotti:

Lotto 1) intera piena proprietà dell'appartamento ai piani terra e primo sito in Campodarsego, via Muson n. 25, censito al foglio 20 del Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego con il mappale 375, subalterno 2;

Lotto 2) intera piena proprietà dell'appartamento a piano terra, sito in Campodarsego, via Muson n. 27, censito al foglio 20 del Catasto Fabbricati del comune di Campodarsego con il mappale 375, subalterno 3.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 1)

Appartamento ai piani terra e primo.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Campodarsego, via Muson n. 25.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1)

sono cointestati sull'immobile così censito:

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 181, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 173, rendita 340,86 euro, via Muson n. 19, piano T – 1.

¹ compare nell'elenco due volte per la quota complessiva di $8/48 + 1/12 = 1/4$, anche se con luoghi di nascita diversi e conseguentemente con diversi codici fiscali.

Risultano in comune il cortile e la centrale termica così identificati:

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 1,
b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Muson n. 19, piano T.

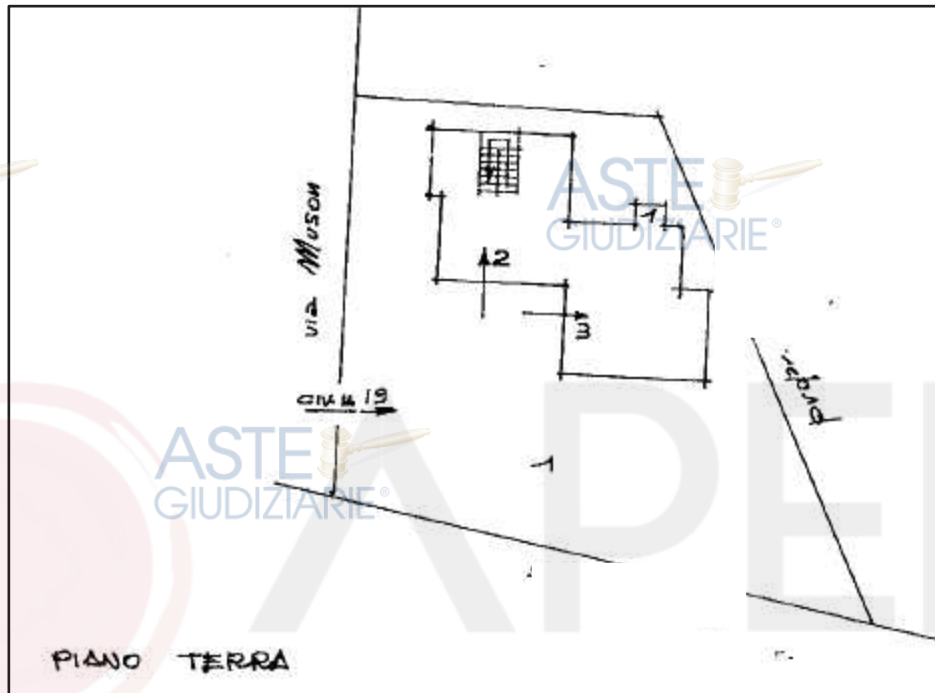


Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è così censita al foglio 20 del Catasto Terreni del comune di Campodarsego:

- mappale 375, ente urbano, are 06.90.

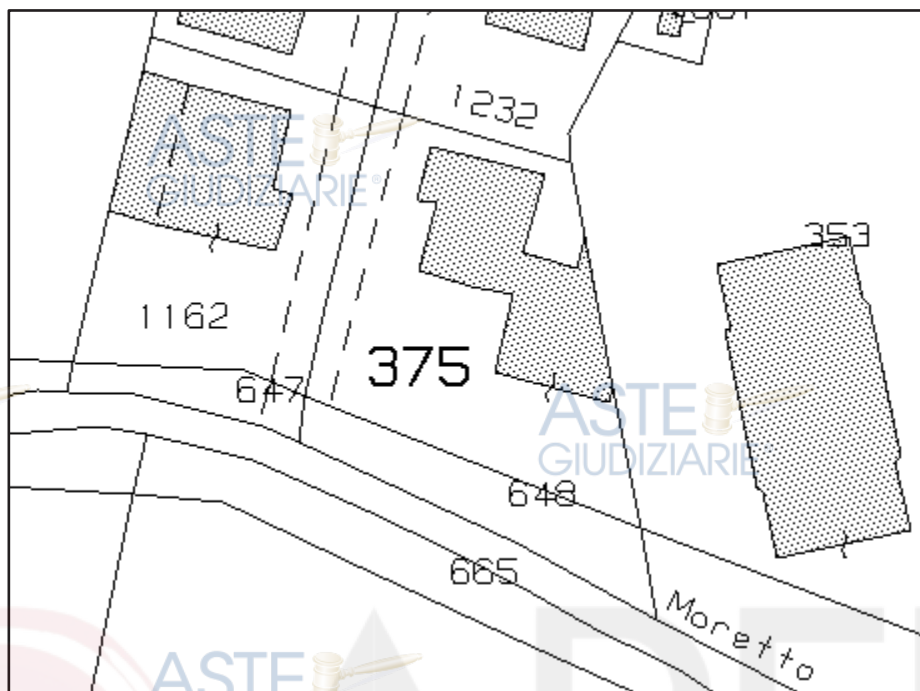


Figura 2 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 20)

Si rappresenta che dal punto di vista catastale il fabbricato è stato edificato in parte sul limitrofo mappale 353 e pertanto nella mappa del Catasto Terreni non risulta raffigurato completamente. Per una maggior comprensione si riporta la figura sottostante tratta dalla pratica di accatastamento del fabbricato del 1987, dove si riconoscono la posizione del confine e della recinzione.

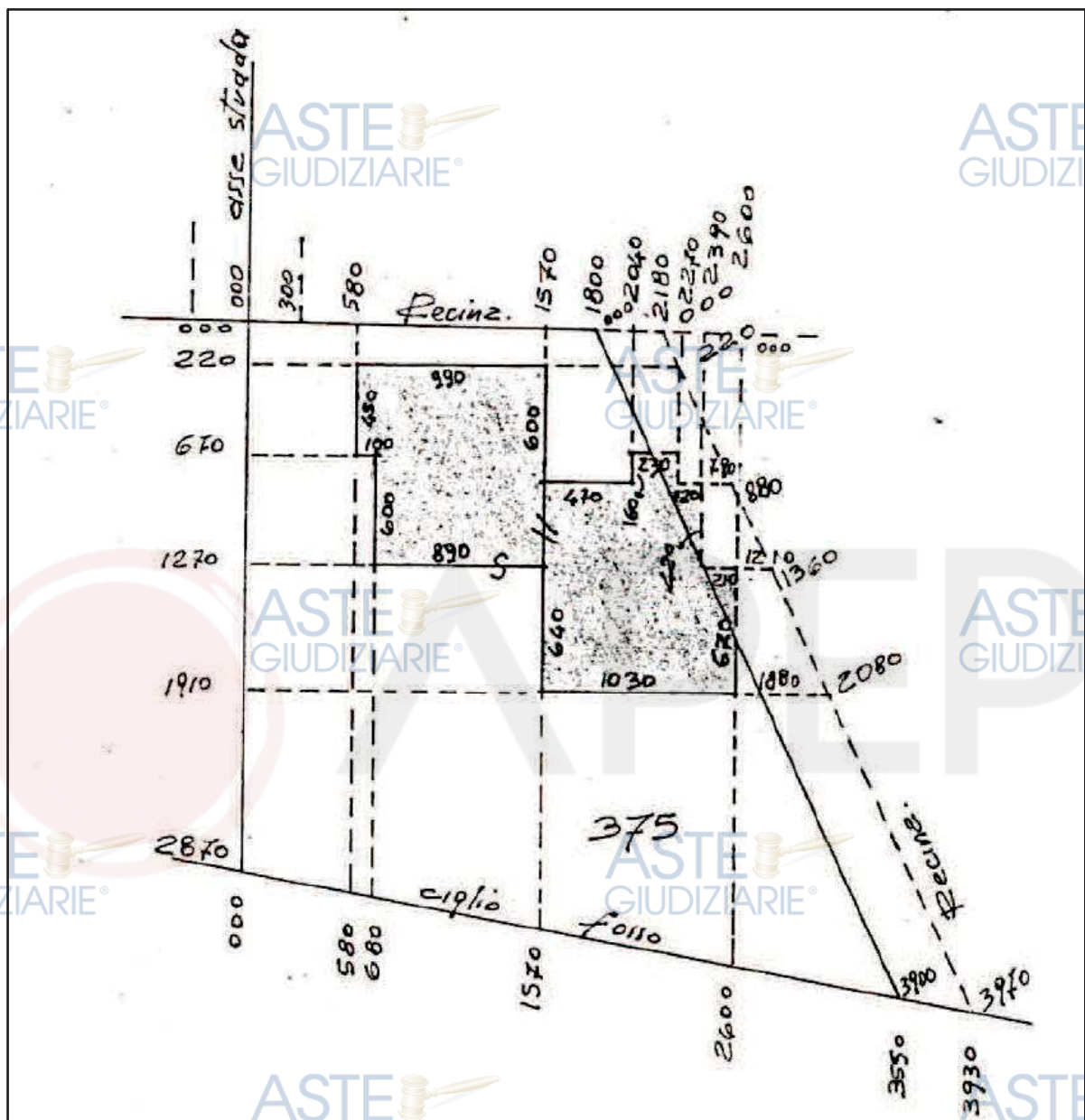


Figura 3 – Estratto della pratica di accatastamento del 1987 (Catasto Fabbricati)

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 375 subalterno 2 del foglio 20 deriva dal mappale 375, subalterno 2, del foglio 17, sezione B, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 31.07.2015. Precedentemente il mappale 375, subalterno 2, del foglio 17, sezione B, non ha subito variazioni a partire

dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1989).

Al **Catasto Terreni** il mappale 375, ente urbano di are 06.90 deriva dall'originario mappale 375, ente urbano di are 08.19, a seguito di frazionamento del 16.05.1989.

A seguito del predetto frazionamento il mappale 375, ente urbano di are 08.19, è stato frazionato nei mappali:

- 648, ente urbano di are 01.29;
- 375, ente urbano di are 06.90.

Precedentemente il mappale 375, ente urbano di are 08.19, non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (01.03.1971).

Il mappale 648 è l'argine della canaletta Moretta. Con variazione d'ufficio del 26.03.2010 per allineamento cartografico e censuario, bonifica incoerenze, il mappale 648 è passato da ente urbano a accessorio (partita 2).

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui il bene in argomento è porzione, confina: a nord con il mappale 1232, a est con il mappale 353, a sud con il mappale 648, a ovest con il mappale 1162.

L'appartamento pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 375/sub2) confina al piano terra: a nord con il cortile comune, a est con altro appartamento e con il cortile comune, a sud e a ovest con il cortile comune.

Provenienza ventennale (lotto 1)

Tenuto conto che i beni sono pervenuti agli esecutati in gran parte per successione è utile preliminarmente riportare in sommi capi quanto segue.

Il terreno su cui è stato eretto il fabbricato era stato acquistato in parti uguali dai coniugi _____, che hanno avuto quattro figli:

Alla morte di _____ la quota di sua proprietà è stata ereditata dalla moglie e dai quattro figli. _____ si è sposato con _____ con la quale ha

avuto due figlie: _____. Alla morte di _____ i suoi beni sono stati

ereditati dalla moglie e dalle due figlie. Alla morte di _____ la quota di sua proprietà è stata ereditata dai suoi tre figli superstiti (_____) e dalle

nipoti

Il bene pignorato è così pervenuto agli esecutati.

A) A seguito di successione in morte di _____

successione registrata a Padova al n. 440.553 volume 88.888 e ivi trascritta il

14.12.2020 ai nn. 43946/28421, la quota (vedi punto C) di $\frac{8}{12}$ ($= \frac{2}{3}$) del bene in argomento è stata così devoluta per legge:

- _____ ha ereditato la quota di $\frac{8}{48}$ ($= \frac{2}{12}$) ed essendo già proprietario della quota di $\frac{1}{12}$ (vedi punto C) è diventato così proprietario della quota di $\frac{3}{12}$ ($= \frac{1}{4}$);

- _____ ha ereditato la quota di $\frac{8}{48}$ ($= \frac{2}{12}$) ed essendo già proprietario della quota di $\frac{1}{12}$ (vedi punto C) è diventato così proprietario della quota di $\frac{3}{12}$ ($= \frac{1}{4}$);

- _____ ha ereditato la quota di $\frac{8}{48}$ ($= \frac{2}{12}$) ed essendo già proprietaria della quota di $\frac{1}{12}$ (vedi punto C) è diventata così proprietaria della quota di $\frac{3}{12}$ ($= \frac{1}{4}$);

1/4);

- ha ereditato la quota di $8/96 (= 3/36)$ ed essendo già proprietaria della quota di $1/36$ (vedi punto B) è diventata così proprietaria della quota di $4/36 (= 1/9)$;

- ha ereditato la quota di $8/96 (= 3/36)$ ed essendo già proprietaria della quota di $1/36$ (vedi punto B) è diventata così proprietaria della quota di $4/36 (= 1/9)$.

Nota del C.T.U. Nella relazione notarile è segnalato che per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

B) A seguito di successione in morte di

successione registrata a Padova al n. 950 volume 9.990 e ivi trascritta il 27.07.2017 ai nn. 29804/19132, la quota di $1/12$ (vedi punto C) del bene in argomento è stata così devoluta per legge:

- ha ereditato la quota di $1/36$;
- ha ereditato la quota di $1/36$;
- ha ereditato la quota di $1/36$.

In data 10.08.2016 è stata trascritta a Padova ai nn. 28976/18760 l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario da parte di
a seguito di atto in data 02.08.2016 n. 13.646 rep. notaio Laura Mazzari di Padova

C) A seguito di successione in morte di

successione registrata a Padova al n. 1.454

volume 30 e ivi trascritta il 20.10.1997 ai nn. 28870/20093, la quota di 1/2 (vedi punto

D) del bene in argomento è stata così devoluta per legge:

- ha ereditato la quota di $2/12 (= 1/6)$ ed essendo già proprietaria della quota di 1/2 (vedi punto D) è diventata così proprietaria della quota di $4/6 (= 2/3)$;

- ha ereditato la quota di $2/24 (= 1/12)$;

- ha ereditato la quota di $2/24 (= 1/12)$;

- ha ereditato la quota di $2/24 (= 1/12)$;

- ha ereditato la quota di $2/24 (= 1/12)$.

Nota del C.T.U. Nella relazione notarile è segnalato che per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

E) L'intera piena proprietà del terreno su cui è stato eretto il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è porzione, era pervenuta in parti uguali

a , a seguito di atto in data 15.05.1964 n. 89.144

Giovanni De Julio di Campodarsego, trascritto a Padova l'8.06.1964 ai nn. 7994/6584.

Nota del C.T.U. Nella tavola di progetto allegata alla licenza edilizia n. 762 del

20.01.1972 è riportato che avevano acquistato da

anche una striscia di terreno dell'attuale mappale 353, sopra la quale è stato poi ampliato il fabbricato.



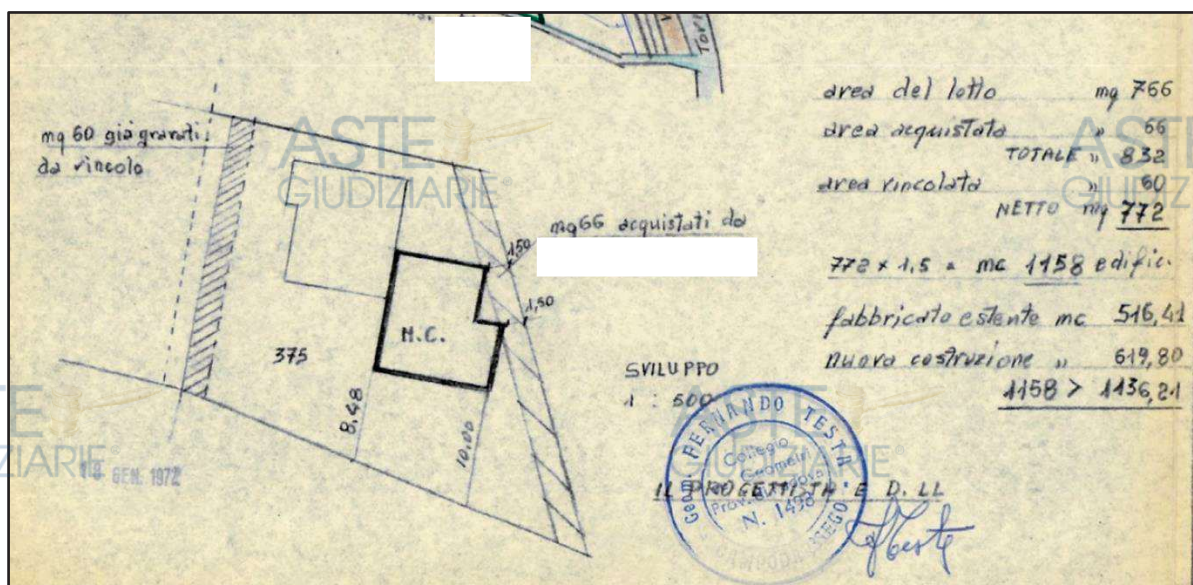


Figura 4 – Estratto della tavola di progetto allegata alla licenza edilizia n. 762/1972

Le relazione notarile non menziona tale acquisto.

Corrispondenza (lotto 1)

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 ai piani terra e primo.

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano in una zona residenziale del comune di Campodarsego, in via Muson n. 25, distanti 400 m circa dal centro del paese, raggiungibile tramite un ponte sul torrente Muson dei Sassi.



Figura 5 – Vista dal satellite (tratta da Google Earth)



Figura 6 – Vista dal satellite (tratta da Google Earth)



Sono porzione di un fabbricato a due piani (terra e primo), che si articola in tre appartamenti, aventi ciascuno accesso indipendente dal cortile, e più precisamente (v. elaborato planimetrico):

- l'appartamento in argomento sito ai piani terra e primo identificato con il subalterno 2;
- l'appartamento a piano terra identificato con il subalterno 3 (anch'esso pignorato);
- l'appartamento al primo piano identificato con il subalterno 4 (non pignorato), accessibile tramite una scala esterna.



ARUBAPEC





Figura 7 – Porzione della facciata ovest del fabbricato (sub. 2)

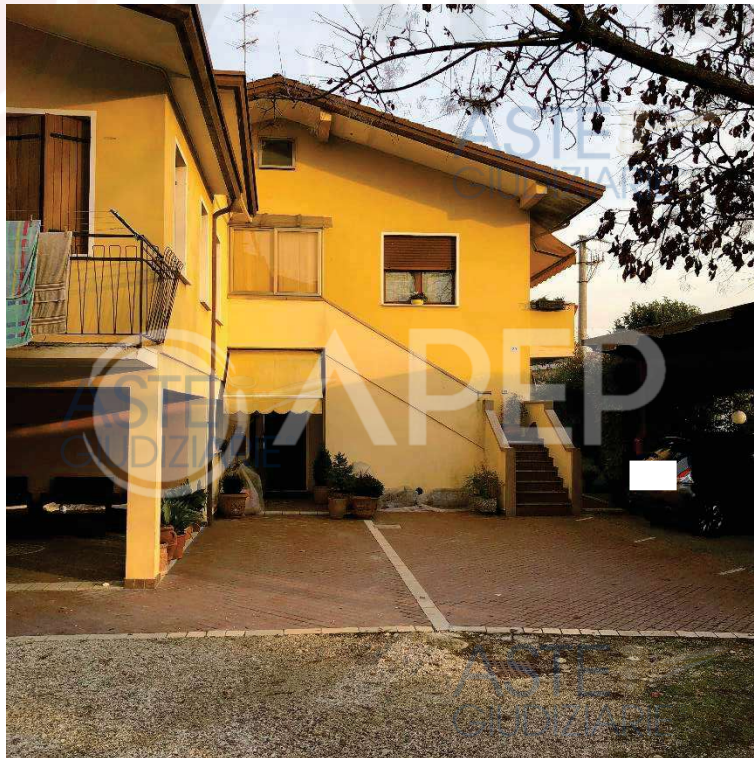


Figura 8 – Porzione della facciata ovest del fabbricato (subb. 3 e 4)

Il fabbricato è stato eretto per la porzione corrispondente al subalterno 2 nel 1967 ed è stato poi ampliato per la porzione corrispondente ai subalterni 3 e 4 nei primi anni settanta del novecento. Presenta: struttura portante in muratura; solai in laterizio-armato o laterocemento; tetto a falde con manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali in lamiera; facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza. Relativamente alla facciate si segnala la presenza di muffe principalmente sulla facciata esposta a nord, di qualche piccolo tratto in cui la pittura si è distaccata e di alcune zone prive di tinteggiatura (presumibilmente perché stato rifatto l'intonaco). L'area scoperta, identificata con in subalterno 1, è in parte in terra battuta con sovrastante ghiaino, in parte pavimentata con masselli di calcestruzzo (percorsi pedonali e marciapiede) e in parte sistemata a verde. A ridosso del confine sud del cortile è stata costruita (abusivamente) su una platea in cemento armato una tettoia in legno per il riparo degli autoveicoli.





Figura 9 - Tettoia

Il cortile al momento della visita appariva curato e in buono stato. L'area scoperta è recintata con rete metallica su muretta in cemento armato su tutti i lati con esclusione del lato ovest ove non vi è recinzione, cosicché l'area scoperta posta tra il fabbricato in argomento e quello eretto sul limitrofo mappale 1162 è utilizzata in forma promiscua tra le unità immobiliari dei due fabbricati.



Figura 10 – Cortile utilizzato in forma promiscua dai due fabbricati

Vi è un unico accesso (pedonale e carroia), dotato di cancello, su via Muson, a servizio sia del fabbricato eretto sul mappale 375, che di quello eretto sul mappale 1162.

L'appartamento pignorato è così articolato:

- al piano terra (altezza 2,20 m) vi sono un portico, l'ingresso, tre locali ad uso cantina/ripostiglio (mq. 13 circa, mq. 16 circa, mq. 16 circa), un locale w.c. (mq. 4 circa), la centrale termica (mq. 2,6 circa), oltre a un disimpegno (mq. 2,5 circa);
- al primo piano (altezza 2,81 m) vi sono l'ingresso, la cucina (mq. 12 circa), il soggiorno (mq. 17 circa), due camere da letto (mq. 16 circa entrambe) e un bagno (mq. 4,5 circa) articolati da un piccolo disimpegno, oltre a un poggiolo.

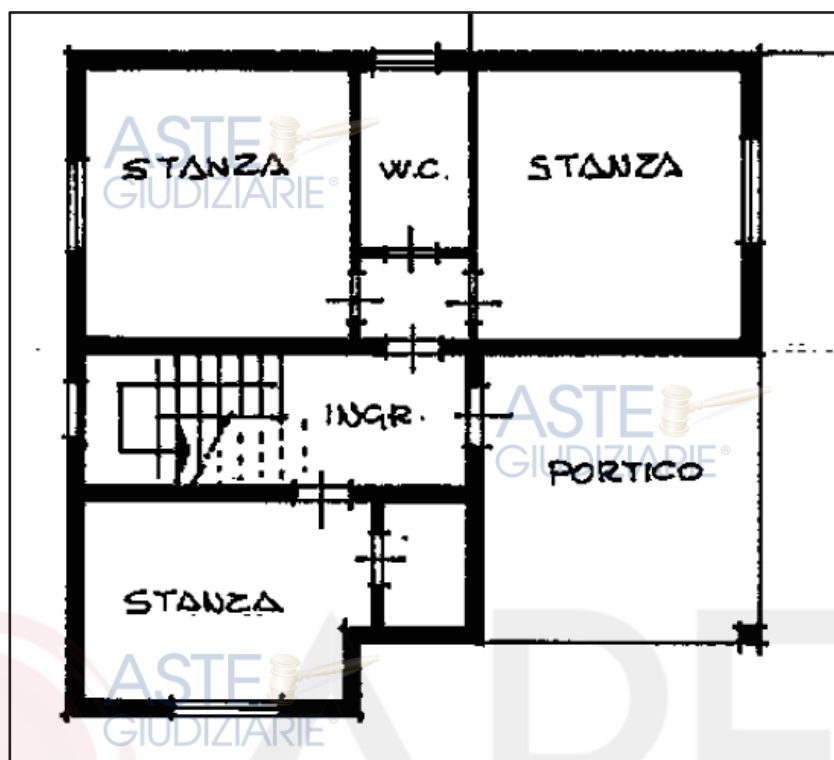


Figura 11 – Pianta piano terra (tratta dalla planimetria catastale)

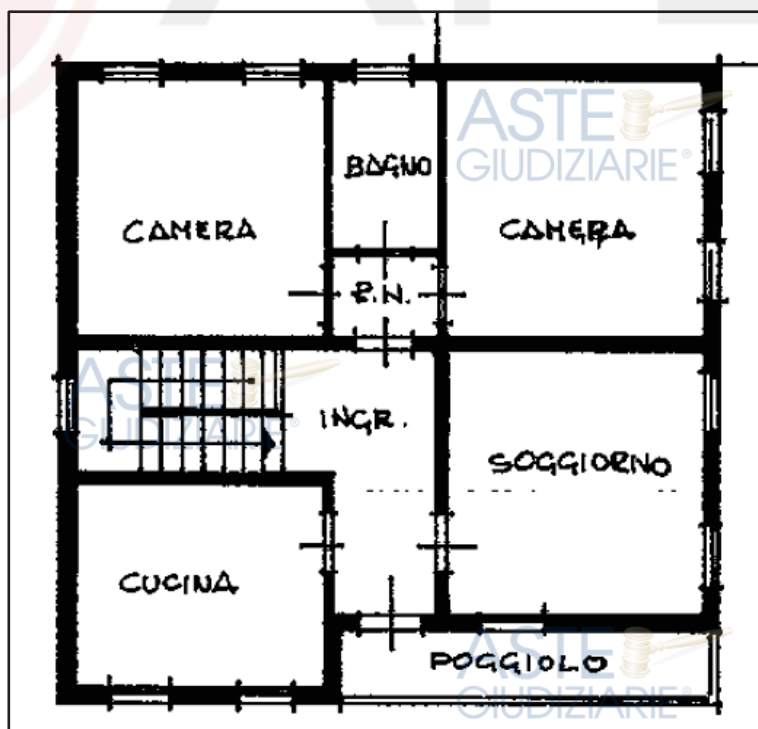


Figura 12 – Pianta del primo piano (tratta dalla planimetria catastale)

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di cemento e graniglia o di gres in tutti i locali esclusi i bagni che hanno pavimenti in mattonelle di ceramica o in mosaico vetroso; gradini della scala rivestiti in lastre di marmo;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno e parte di quelle della cucina, che sono rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: prevalentemente in legno tamburato;

serramenti esterni: al primo piano finestre con telaio in legno e vetro singolo; al piano terra prevalentemente con telaio in ferro e vetro singolo; portoncino di ingresso in legno; al primo piano persiane ad ante girevoli (scuri) in PVC; alcune finestre al piano terra sono dotate di inferriata;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari di tipo corrente;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia a gas per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria marca Radiant installata oltre 10 anni fa nella centrale termica a piano terra; radiatori in acciaio; è presente un cronotermostato al primo piano.



Si informa che vi è un contatore dell'acqua unico per le tre unità immobiliari e che l'impianto fognario è in parte in comune.

La maggior parte delle finiture è ancora dell'epoca di costruzione e saranno pertanto richieste presumibilmente a breve termine sostituzioni. Gli impianti, data la loro vetustà, necessitano di adeguamenti e sostituzioni. Si segnala la presenza di macchie di umidità alla base delle pareti dovute presumibilmente alla risalita capillare. Si segnala che la caldaia ha lo scarico dei fumi a parete e che in caso di sostituzione del generatore di calore con un altro a gas, dovrà essere sostituito da un camino, a meno che non si reperisca la dichiarazione di conformità relativa alla caldaia attualmente in opera attestante che l'installazione è avvenuta prima del 31.08.2013.

Caratteristiche energetiche (lotto 1)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di spessore 30 cm circa (prive di isolamenti termici);
- le finestre hanno telaio in legno e vetro singolo;
- l'impianto di riscaldamento a gas è autonomo;
- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in acciaio.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione (lotto 1)

L'unità immobiliare in argomento è occupata da uno dei comproprietari esecutati.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)

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.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili***alla procedura esecutiva (lotto 1)***

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

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. 37757 R.G. e n. 26799 R.P. del 13.10.2023.**

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni**a) Nota di iscrizione n. 45507 R.G. e n. 8001 R.P. del 25.10.2021.**

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, trascritta a Padova il 02.11.2001 al n. 8211 di registro particolare.

DIRITTO: intera piena proprietà di tutte le unità negoziali.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1)

- la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

2)

- la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- la quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

3)

- la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4)

- la quota di $\frac{1}{9}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di $\frac{13}{72}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

5)

- la quota di $\frac{1}{9}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di $\frac{13}{72}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

6)

relativamente alla quota di $\frac{8}{12}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

7)

relativamente alla quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

8)

- la quota di $\frac{1}{36}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- la quota di 46/72 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

TITOLO: atto in data 30.10.2001 n. 45.483 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 206.582,76; somma totale euro 413.165,52, durata 15 anni.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1 (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 2);
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3);
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1 (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4);
- 4) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 1, natura E (ente comune), via Muson n. 19, piano T (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 1).

b) Nota di iscrizione n. 23680 R.G. e n. 4285 R.P. dell'11.07.2016.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 2/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 1) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- 2) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- 3)
 - l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- 4)
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
 - l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

TITOLO: atto in data 23.07.2015 n. 6.497 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 198.149,10; somma totale euro 50.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani, piano T;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, via Antonio Foffani, piano 2-3;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, via Antonio Foffani, piano T;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa Prima, piano 1;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa Prima, piano S1;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1;

Unità negoziale n. 5: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22169 R.G. e n. 2918 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

c) Nota di iscrizione n. 40404 R.G. e n. 7244 R.P. del 23.12.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 3/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 1) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- 2) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- 3) relativamente a:

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- 4)
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
 - l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5;

- 5) relativamente alla quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

TITOLO: atto in data 30.10.2015 n. 9.240/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 178.085,53; interessi euro 39.909,00; spese euro 6.995,00; somma totale euro 224.989,35.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa Prima;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa Prima;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, via Antonio Foffani;



3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, via Antonio Foffani;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 5: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22171 R.G. e n. 2920 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

d) Nota di iscrizione n. 39493 R.G. e n. 7068 R.P. del 17.12.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 2/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®
A FAVORE DI:
CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) relativamente a:

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

2) relativamente a:

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

3) relativamente all'intera
piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4) relativamente all'intera piena pro-
pietà dell'unità negoziale n. 5.

TITOLO: atto in data 11.12.2015 n. 101.386/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 234.165,91; somma totale euro 180.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, map-
pale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson;



Unità negoziale n. 2: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, map-

pale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, map-

pale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson;

Unità negoziale n. 4:

1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani;

2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, via Antonio Foffani;

3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, via Antonio Foffani;

Unità negoziale n. 5:

1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 637, subalterno 18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa;

2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 637, subalterno 50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22172 R.G. e n. 2921 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

e) Nota di iscrizione n. 28424 R.G. e n. 5052 R.P. del 17.09.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/6 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 1) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- 2)
 - l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- 3)
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

TITOLO: atto in data 14.09.2015 n. 7.590/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 38.992,42; interessi euro 11.307,41; spese euro 9.700,17; somma totale euro 60.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, strada di lottizzazione;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, strada di lottizzazione;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, strada di lottizzazione;

Unità negoziale n. 2: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22170 R.G. e n. 2919 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

f) Nota di iscrizione n. 42708 R.G. e n. 8211 R.P. del 02.11.2001.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1) | relativamente alla quota di |
| 1/12 della piena proprietà; | |
| 2) | relativamente alla quota di |
| 1/12 della piena proprietà; | |
| 3) | relativamente alla quota di |
| 1/12 della piena proprietà; | |
| 4) | relativamente alla quota di |
| 8/12 della piena proprietà; | |



5) relativamente alla quota di 1/12 della piena proprietà.

TITOLO: atto in data 30.10.2001 n. 45.483 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale lire 400.000.000; somma totale lire 800.000.000; durata 15 anni.

BENI:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1;
- 4) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 1, natura E (ente comune), via Muson n. 19, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

Accertato che i beni sono pervenuti agli esecutati per successione, ne consegue la natura personale del loro diritto.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)

Il bene in argomento non è in comproprietà con soggetti estranei.



Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, tra cui il cortile e la centrale termica. Si segnala (v. foto seguente) che non vi è recinzione tra i mappali 1162 e 375 e pertanto una porzione del cortile di pertinenza del fabbricato pignorato è in uso promiscuo con le unità immobiliari erette sul mappale 1162. Si segnala altresì che l'accesso pedonale e carraio (munito di cancello) è comune ai fabbricati eretti sui due mappali (1162 e 375). Non sono stati reperiti documenti al riguardo.



Figura 13 – Cortile comune

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area identificata al foglio 20 del Catasto Terreni con il mappale 375 ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona C1-23 – Residenziali urbane di completamento con indice edificabilità fondiaria 1,20 mc./mq.; gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

L'area:

- ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 1 – *Bosco del Vescovo*;
- è interessata dal corso d'acqua denominato *Canaletta Moretta* e relativa fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 47 delle N.T.O.;
- è soggetta a *vincolo paesaggistico – corsi d'acqua* (D. Lgs. n. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c), fascia di rispetto di 150 m dal corso d'acqua denominato torrente *Muson dei Sassi*;
- sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), è interessata da rischio idraulico medio R2 e da pericolosità idraulica P1, normati dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Regolarità edilizia (lotto 1)

Da ricerche effettuate presso il comune di Campodarsego risulta relativamente al fabbricato in argomento quanto segue.

Il fabbricato è stato eretto a seguito di autorizzazione per costruzioni edilizie n. 52 del 19.04.1967 rilasciata a _____ per la costruzione di un'abitazione di tipo popolare non di lusso a due piani. La relativa autorizzazione di abitabilità, a seguito del sopralluogo dell'ufficiale sanitario e del tecnico comunale, è stata rilasciata dal comune di Campodarsego il 19.10.1967 per la destinazione residenziale.



Per completezza si riferisce che il fabbricato è stato successivamente ampliato a seguito di licenza edilizia n. 762 del 20.01.1972 per la realizzazione di altri due appartamenti (attualmente identificati con i subalterni 3 e 4). L'autorizzazione di abitabilità, relativa ai soli due appartamenti realizzati con l'ampliamento, è stata rilasciata dal comune di Campodarsego il 02.02.1988.

In data 18.12.1979 il comune, vista la domanda presentata da _____ il 26.11.1979, ha rilasciato la concessione edilizia n. 782, prot. 7.779, per l'esecuzione della recinzione sul lato est del mappale 375.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che l'appartamento non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia n. 52 del 1967.

Sono stati infatti riscontrati i seguenti abusi edilizi:

- a) al piano terra vi è una diversa distribuzione interna dei vani e più precisamente sul lato est al posto di un unico locale a destinazione magazzino sono state realizzate due cantine, un locale w.c. e un piccolo disimpegno;
- b) vi sono piccole differenze tra le dimensioni interne rilevate in sede di sopralluogo e quelle riportate nei disegni di progetto, comunque eccedenti la tolleranza consentita;
- c) modifiche dei fori di finestra sia per i locali a piano terra che per quelli al primo piano.



Gli abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro. Si stima, per la pratica di sanatoria edilizia (comprese spese tecniche), un costo complessivo di 3.000 euro. Tuttavia non potrà essere mantenuto il bagno a piano terra, tenuto conto che l'altezza del locale è inferiore a 2,40 m; dovranno pertanto essere rimossi i sanitari e il locale potrà essere utilizzato solo come cantina, ripostiglio o deposito ovvero come locale di servizio.

Relativamente alle parti comuni va segnalato quanto segue.

1) Sul cortile comune è stata costruita abusivamente una tettoia in legno su platea in cemento armato a ridosso del confine sud. La realizzazione del manufatto non è sanabile, perché esso ricade all'interno della fascia di rispetto idraulico della canaletta Moretta. La tettoia dovrà pertanto essere demolita. La demolizione dovrà essere deliberata dall'assemblea condominiale e la relativa spesa andrà ripartita tra i proprietari. L'eventuale spesa a carico dell'appartamento in argomento si considera ricompresa nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.

2) È stata realizzata abusivamente in ampliamento sul lato nord del fabbricato una piccola centrale termica identificata con il subalterno 1, che in base alla documentazione catastale risulta in comune a tutte le unità immobiliari, ma che di fatto è a servizio solo delle unità immobiliari identificate con i subalterni 3 e 4. L'abuso non è sanabile, perché non è stata rispettata la distanza minima dai confini, e quindi la centrale termica dovrà essere demolita. La demolizione dovrà essere deliberata dall'assemblea condominiale e la relativa spesa (per opere edili e di idraulico) andrà ripartita



tra i comproprietari. L'eventuale spesa a carico dell'appartamento in argomento si considera ricompresa nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

L'unità immobiliare pignorata risulta regolarmente accatastata. Tuttavia sarebbe opportuno che venisse presentata una denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per rettificare l'elaborato planimetrico al fine di assegnare la centrale termica (identificata con il subalterno 1, b.c.n.c. a tutti i subalterni), in comune ai soli subalterni 3 e 4. Sarebbe anche opportuno che venisse presentata al Catasto Terreni domanda per la rettifica della posizione del confine tra il mappale 375 e il mappale 353 e quindi presentata denuncia tipo mappale per il corretto inserimento nella mappa del Catasto Terreni del fabbricato in argomento. Le decisioni relative alla predette modifiche catastali devono essere prese dall'assemblea condominiale. Le eventuali spese al riguardo a carico dell'appartamento in argomento si considerano ricomprese nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.

Spese condominiali (lotto 1)

Il fabbricato è composto da tre appartamenti. Non risulta sia stato nominato un amministratore condominiale.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1)

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può

essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- locali a piano terra	$80,7 \text{ mq.} \times 0,50 = 40,4 \text{ mq.}$
- portico:	$18,6 \text{ mq.} \times 0,35 = 6,5 \text{ mq.}$
- locali al primo piano:	$99,3 \text{ mq.} \times 1,00 = 99,3 \text{ mq.}$
- poggiolo:	$6,0 \text{ mq.} \times 0,30 = \underline{1,8 \text{ mq.}}$
totale	148,0 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate del

primo semestre 2023 pone i beni pignorati al limite della fascia centrale/capoluogo,

zona B2, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.250 €/mq.;

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.200 €/mq. a 1.550 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 750 €/mq. a 1.000 €/mq.;

- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.250 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Campodarsego, zona centro, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.109 €/mq. a 1.489 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 949 €/mq. a 1.269 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 809 €/mq. a 1.024 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 959 €/mq. a 1.251 €/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 750 €/mq., comprensivi dell'incidenza

delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 111.000 (= 148,0 mq. x 750 €/mq.). Al predetto valore va detratta la spesa, stimata in 3.000 euro, riportata nel capitolo *Regolarità edilizia*, ottenendo così il valore di euro 108.000 (= 111.000 - 3.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 1 viene fissato in euro 91.000** (= 105.040 x 0,84 dopo arrotondamento).



LOTTO 2

Diritto venduto (lotto 2)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 2)

Appartamento al piano terra.

Ubicazione (lotto 2)

Comune di Campodarsego, via Muson n. 27.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 2)

proprietaria della quota di 13/72;

proprietaria della quota di 13/72;

proprietaria della quota di 46/72; sono cointestate sull'immobile così censito:

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 107, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, rendita 309,87 euro, via Muson n. 19, piano T.

Risultano in comune il cortile e la centrale termica così identificati:

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 1, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Muson n. 19, piano T.

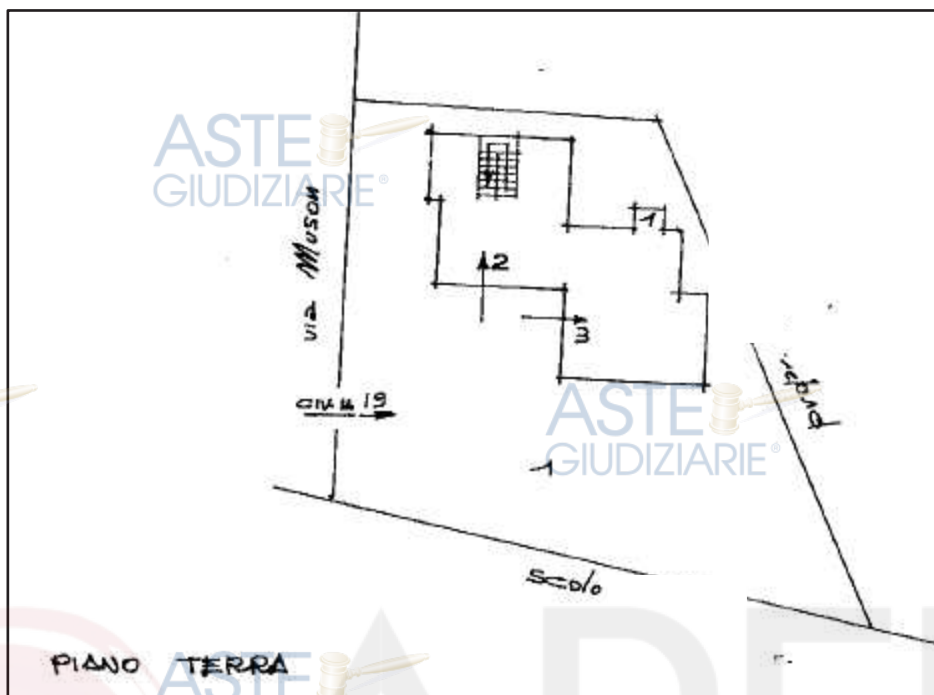


Figura 14 – Estratto dell'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è così censita al foglio 20 del Catasto Terreni del comune di Campodasergo:

- mappale 375, ente urbano, are 06.90.

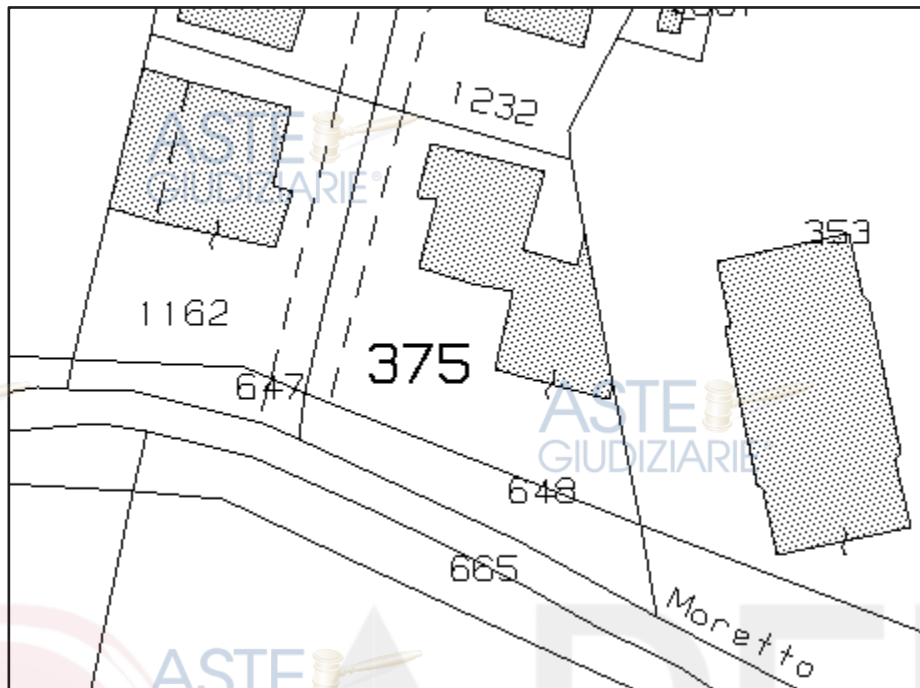


Figura 15 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 20)

Si rappresenta che dal punto di vista catastale il fabbricato è stato edificato in parte sul limitrofo mappale 353 e pertanto nella mappa del Catasto Terreni non risulta raffigurato completamente. Per una maggior comprensione si riporta la figura sottostante tratta dalla pratica di accatastamento del fabbricato del 1987, dove si riconoscono la posizione del confine e della recinzione.

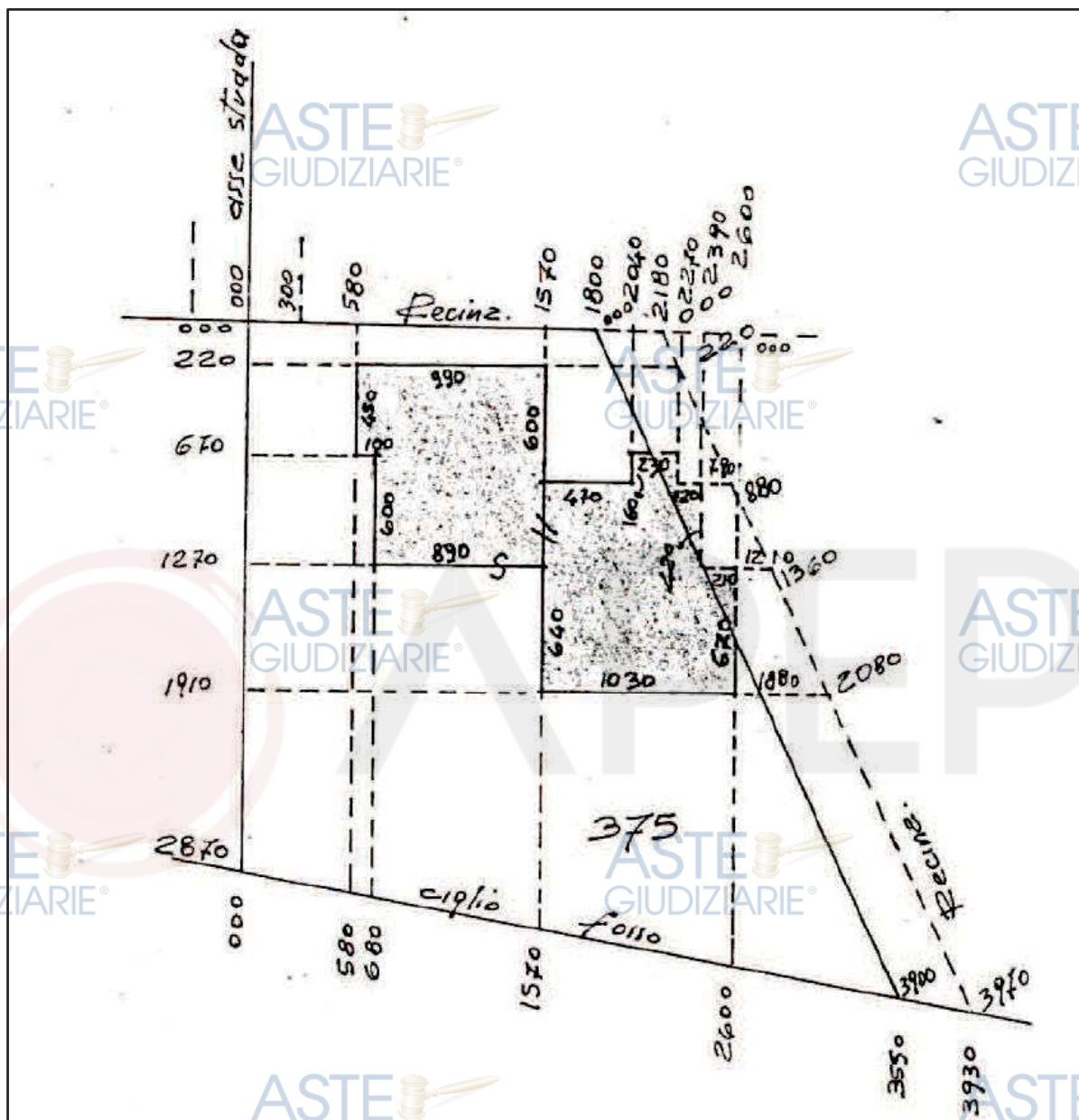


Figura 16 – Estratto della pratica di accatastamento del 1987 (Catasto Fabbricati)

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 375 subalterno 3 del foglio 20 deriva dal mappale 375, subalterno 3, del foglio 17, sezione B, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione del 31.07.2015. Precedentemente il mappale 375, subalterno 2, del foglio 17, sezione B, non ha subito variazioni a partire

dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1989).

Al **Catasto Terreni** il mappale 375, ente urbano di are 06.90 deriva dall'originario mappale 375, ente urbano di are 08.19, a seguito di frazionamento del 16.05.1989.

A seguito del predetto frazionamento il mappale 375, ente urbano di are 08.19, è stato frazionato nei mappali:

- 648, ente urbano di are 01.29;
- 375, ente urbano di are 06.90.

Precedentemente il mappale 375, ente urbano di are 08.19, non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (01.03.1971).

Il mappale 648 è l'argine della canaletta Moretta. Con variazione d'ufficio del 26.03.2010 per allineamento cartografico e censuario, bonifica incoerenze, il mappale 648 è passato da ente urbano a accessorio (partita 2).

Confini (lotto 2)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui il bene in argomento è porzione, confina: a nord con il mappale 1232, a est con il mappale 353, a sud con il mappale 648, a ovest con il mappale 1162.

L'appartamento pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 375/sub3) confina: a nord con il cortile e la centrale termica comuni, a est e a sud con il cortile comune, a ovest con il cortile comune e altro appartamento (identificato con il subalterno 2).

Provenienza ventennale (lotto 2)

Il bene pignorato è così pervenuto alle esecutate.

A) A seguito di successione in morte di

successione registrata a Padova al n. 950 volume 9.990 e ivi trascritta il 27.07.2017 ai nn. 29804/19132, la quota di $13/24$ ($= 11/24 + 2/24$) del bene in argomento è stata così devoluta per legge:

- ha ereditato la quota di $13/72$ ed essendo già proprietaria della quota di $11/24$ è diventata così proprietaria della quota di $46/72$;
- ha ereditato la quota di $13/72$;
- ha ereditato la quota di $13/72$.

In data 10.08.2016 è stata trascritta a Padova ai nn. 28976/18760 l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario da parte di

a seguito di atto in data 02.08.2016 n. 13.646 rep. notaio Laura Mazzari di Padova.

B) La quota complessiva di $11/12$ del bene era pervenuta ai coniugi

a seguito di atto in data 10.02.2006 n. 2.431 rep. notaio Laura Mazzari di Padova, trascritto a Padova il 04.08.2016 ai nn. 27694/17875 in rettifica alla formalità trascritta a Padova il 16.02.2006 ai nn. 8606/4844, con cui

hanno venduto a coniugato in regime di comunione legale, che ha acquistato la quota di $11/12$ della piena proprietà del seguente bene:

comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T.

C) A seguito di successione in morte di

, successione registrata a Padova al n. 1.454

volume 30 e ivi trascritta il 20.10.1997 ai nn. 28870/20093, la quota di 1/2 del bene

in argomento è stata così devoluta per legge:

- ha ereditato la quota di $\frac{2}{12}$ ($= \frac{1}{6}$) ed essendo già proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$ (vedi punto D) è diventata così proprietaria della quota di $\frac{4}{6}$ ($= \frac{2}{3}$);
- ha ereditato la quota di $\frac{2}{24}$ ($= \frac{1}{12}$);
- ha ereditato la quota di $\frac{2}{24}$ ($= \frac{1}{12}$);
- ha ereditato la quota di $\frac{2}{24}$ ($= \frac{1}{12}$);
- ha ereditato la quota di $\frac{2}{24}$ ($= \frac{1}{12}$).

Nota del C.T.U. Nella relazione notarile è segnalato che per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

D) L'intera piena proprietà del terreno su cui è stato eretto il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è porzione, era pervenuta in parti uguali a

a seguito di atto in data 15.05.1964 n. 89.144 rep. notaio Giovanni De Julio di Campodarsego, trascritto a Padova l'8.06.1964 ai nn. 7994/6584.

Nota del C.T.U. Nella tavola di progetto allegata alla licenza edilizia n. 762 del 20.01.1972 è riportato che avevano acquistato da

anche una striscia di terreno dell'attuale mappale 353, sopra la quale è stato poi ampliato il fabbricato.

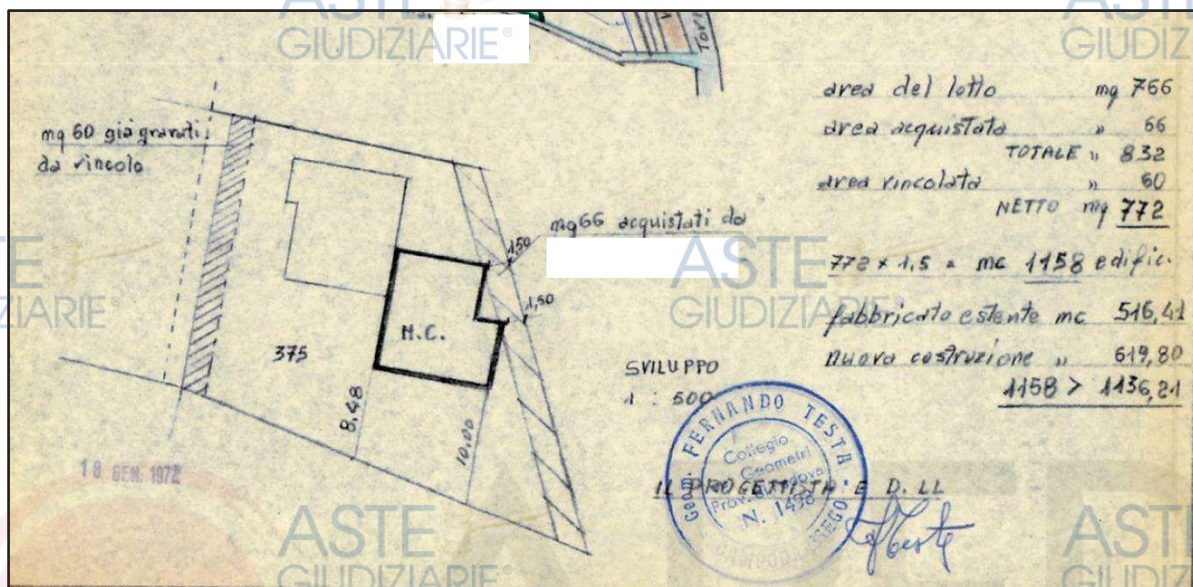


Figura 17 – Estratto della tavola di progetto allegata alla licenza edilizia n. 762/1972

Le relazione notarile non menziona tale acquisto.

Corrispondenza (lotto 2)

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 al piano terra.

Descrizione dei beni (lotto 2)

Si trovano in una zona residenziale del comune di Campodarsego, in via Muson n. 27, distanti 400 m circa dal centro del paese, raggiungibile tramite un ponte sul torrente Muson dei Sassi.



Figura 18 – Vista dal satellite (tratta da Google Earth)



Figura 19 – Vista dal satellite (tratta da Google Earth)



Sono porzione di un fabbricato a due piani (terra e primo), che si articola in tre appartamenti, aventi ciascuno accesso indipendente dal cortile, e più precisamente (v. elaborato planimetrico):

- l'appartamento sito ai piani terra e primo identificato con il subalterno 2;
- l'appartamento in argomento sito a piano terra e identificato con il subalterno 3;
- l'appartamento al primo piano (non pignorato) identificato con il subalterno 4 e accessibile tramite una scala esterna.



ARPEP





Figura 20 – Porzione della facciata ovest del fabbricato (sub. 2)

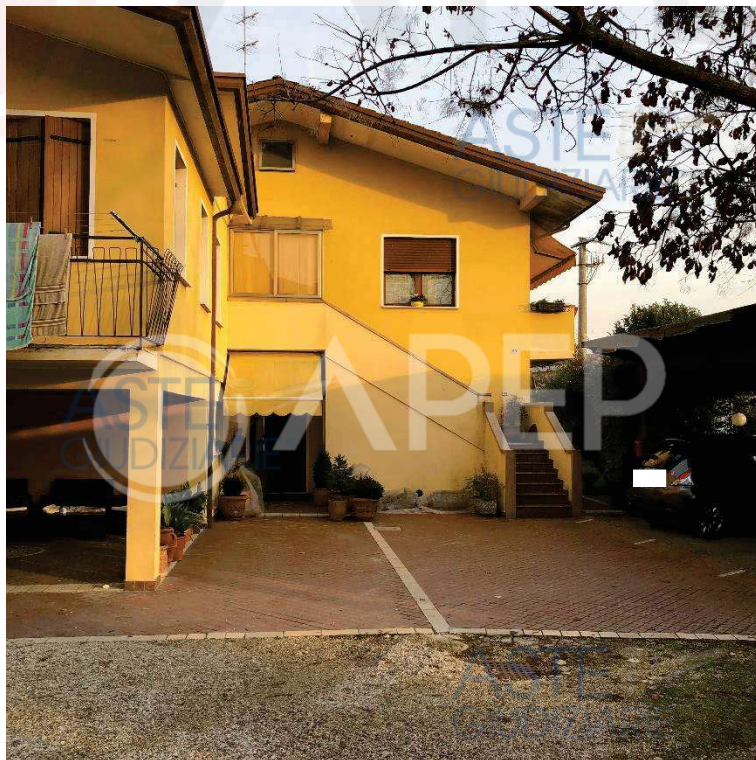


Figura 21 – Porzione della facciata ovest del fabbricato (subb. 3 e 4)

Il fabbricato è stato eretto per la porzione corrispondente al subalterno 2 nel 1967 ed è stato poi ampliato per la porzione corrispondente ai subalterni 3 e 4 nei primi anni settanta del novecento. Presenta: struttura portante in muratura; solai in laterizio-armato o laterocemento; tetto a falde con manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali in lamiera; facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza. Relativamente alla facciate si segnala la presenza di muffe principalmente sulla facciata esposta a nord, di qualche piccolo tratto in cui la pittura si è distaccata e di alcune zone prive di tinteggiatura (presumibilmente perché stato rifatto l'intonaco). L'area scoperta, identificata con in subalterno 1, è in parte in terra battuta con sovrastante ghiaino, in parte pavimentata con masselli in calcestruzzo (percorsi pedonali e marciapiede) e in parte sistemata a verde. A ridosso del confine sud del cortile è stata costruita (abusivamente) su una platea in cemento armato una tettoia in legno per il riparo degli autoveicoli.



Figura 22 – Tettoia

Il cortile al momento della visita appariva curato e in buono stato. L'area scoperta è recintata con rete metallica su muretta in cemento armato su tutti i lati con esclusione del lato ovest ove non vi è recinzione, cosicché l'area scoperta posta tra il fabbricato in argomento e quello eretto sul limitrofo mappale 1162 è utilizzata in forma promiscua tra le unità immobiliari dei due fabbricati.





Figura 23 – Cortile utilizzato in forma promiscua dai due fabbricati

Vi è un unico accesso (pedonale e carroia), dotato di cancello, su via Muson, a servizio sia del fabbricato eretto sul mappale 375, che di quello eretto sul mappale 1162. L'appartamento pignorato, che come già riferito si sviluppa al solo piano terra (altezza 2,83 m), si articola in ingresso/corridoio (larghezza 1,8 m circa), cucina (mq. 11 circa), soggiorno/sala da pranzo (mq. 19 circa), due camere da letto (mq. 15 circa, mq. 16 circa), bagno (mq. 5 circa), ripostiglio (mq. 8 circa).

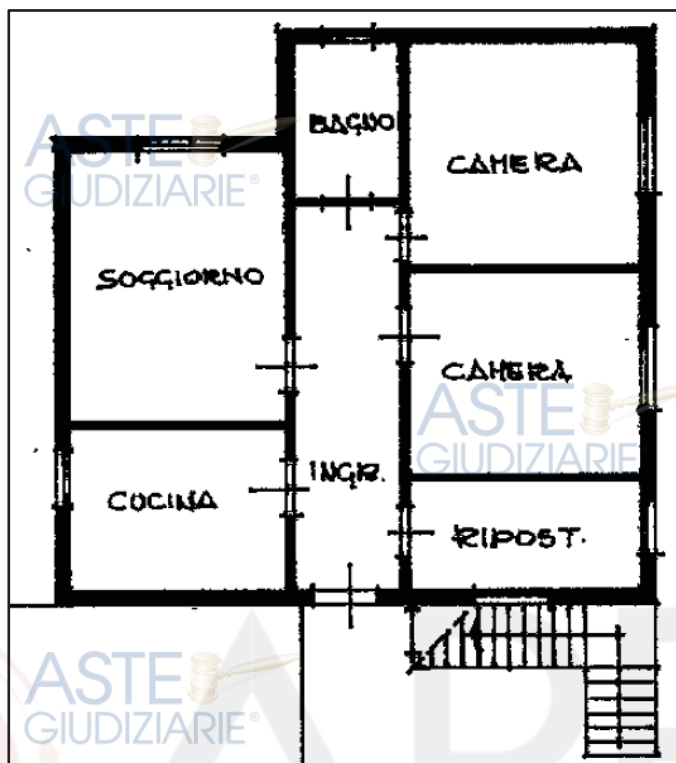


Figura 24 – Pianta dell'appartamento (tratta dalla scheda catastale)

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina, che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato;

serramenti esterni: finestre con telaio in PVC e vetrocamera; portoncino di ingresso in legno; persiane avvolgibili in PVC;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari (lavabo a due vasche, bidet, vaso, doccia con cabina per idromassaggio) di tipo corrente;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia a gas per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria marca IMAR, modello AR Modulo PMB 3 installata nel 2001; radiatori in acciaio (alcuni tubolari di recente installazione); è presente un cronotermostato;

impianto di condizionamento: impianto a split composto da un'unità esterna e una interna.

Si informa che vi è un contatore dell'acqua unico per le tre unità immobiliari e che l'impianto fognario è in parte in comune.

L'appartamento si presenta in buono stato, ma molte finiture e impianti sono dell'epoca di costruzione e pertanto presumibilmente necessiteranno a breve di sostituzioni. Va segnalato che non sono dell'epoca di costruzione: le finestre, alcuni radiatori, i sanitari, i pavimenti e rivestimenti del bagno, parzialmente gli impianti elettrico e idricosanitario. Si segnala la presenza di muffe su alcune pareti perimetrali e di macchie di umidità alla base di alcune pareti causate presumibilmente dalla risalita capillare.

Caratteristiche energetiche (lotto 2)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di spessore 30 cm circa (prive di isolamenti termici);

- le finestre hanno telaio in PVC e vetrocamera;
- l'impianto di riscaldamento a gas è autonomo;
- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in acciaio.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione (lotto 2)

L'unità immobiliare in argomento è occupata da due dei comproprietari esecutati.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)

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.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)

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. 37757 R.G. e n. 26799 R.P. del 13.10.2023.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 45507 R.G. e n. 8001 R.P. del 25.10.2021.

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, trascritta a Padova il 02.11.2001 al n. 8211 di registro particolare.

DIRITTO: intera piena proprietà di tutte le unità negoziali.

A FAVORE DI: AMCO –

CONTRO:

1)

- la quota di 1/4 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

2)

- la quota di 1/4 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

3)

- la quota di 1/4 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4)

- la quota di 1/9 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 13/72 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

5)

- la quota di 1/9 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 13/72 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

6) relativamente alla quota di

8/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

7) , relativamente alla quota di

1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

8)

- la quota di 1/36 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- la quota di 46/72 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

TITOLO: atto in data 30.10.2001 n. 45.483 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 206.582,76; somma totale euro 413.165,52, durata 15 anni.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1 (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 2);
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3);
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno



- 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1 (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4);
- 4) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 1, natura E (ente comune), via Muson n. 19, piano T (già comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 1).

b) Nota di iscrizione n. 23680 R.G. e n. 4285 R.P. dell'11.07.2016.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 2/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 1) relativamente all'intera
piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- 2) relativamente all'intera piena pro-
prietà dell'unità negoziale n. 2;
- 3)
- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
 - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4)

- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

TITOLO: atto in data 23.07.2015 n. 6.497 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 198.149,10; somma totale euro 50.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani, piano T;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, via Antonio Foffani, piano 2-3;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, via Antonio Foffani, piano T;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa Prima, piano 1;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa Prima, piano S1;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1;

Unità negoziale n. 5: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T.
Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22169 R.G. e n. 2918 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

c) Nota di iscrizione n. 40404 R.G. e n. 7244 R.P. del 23.12.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 3/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

2) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

3) l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4) - la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5;

5) , relativamente alla quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

TITOLO: atto in data 30.10.2015 n. 9.240/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 178.085,53; interessi euro 39.909,00; spese euro 6.995,00; somma totale euro 224.989,35.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno

18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa Prima;

2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 637, subalterno 50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa Prima;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, via Antonio Foffani;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, via Antonio Foffani;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 5: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22171 R.G. e n. 2920 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

d) Nota di iscrizione n. 39493 R.G. e n. 7068 R.P. del 17.12.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 2/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1)

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

2)

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

3)

relativamente all'intera
piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

4) relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5.

TITOLO: atto in data 11.12.2015 n. 101.386/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 234.165,91; somma totale euro 180.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson;

Unità negoziale n. 2: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 20, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson;

Unità negoziale n. 4:

1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, via Antonio Foffani;

2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, via Antonio Foffani;

3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, via Antonio Foffani;

Unità negoziale n. 5:

1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 637, subalterno 18, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Bassa;

2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 637, subalterno

50, natura C6, consistenza mq. 30, via Bassa.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22172 R.G. e n. 2921 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

e) Nota di iscrizione n. 28424 R.G. e n. 5052 R.P. del 17.09.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/6 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) relativamente all'intera

piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

2)

- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

3)

- la quota di 1/12 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- l'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

TITOLO: atto in data 14.09.2015 n. 7.590/2015 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 38.992,42; interessi euro 11.307,41; spese euro 9.700,17; somma totale euro 60.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21, strada di lottizzazione;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani, strada di lottizzazione;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11, strada di lottizzazione;

Unità negoziale n. 2: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 3: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio

17, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19;

Unità negoziale n. 4: comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio

17, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione.

➤ **Annotazione n. 22170 R.G. e n. 2919 R.P. del 16.06.2023.**

Restrizione di beni a seguito di atto giudiziario in data 05.05.2023 n. 1.172 rep. Tribunale di Padova con cui sono stati svincolati i beni così censiti:

- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 21;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 14, natura A2, consistenza 6,5 vani;
- comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, foglio 26, mappale 1093, subalterno 25, natura C6, consistenza mq. 11.

Valore degli immobili liberati 128.000,00 euro.

f) Nota di iscrizione n. 42708 R.G. e n. 8211 R.P. del 02.11.2001.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) relativamente alla quota di

1/12 della piena proprietà;

2) relativamente alla quota

di 1/12 della piena proprietà;

3) relativamente alla quota di

1/12 della piena proprietà;

4) relativamente alla quota di

8/12 della piena proprietà;

5) relativamente alla quota di

1/12 della piena proprietà.

TITOLO: atto in data 30.10.2001 n. 45.483 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale lire 400.000.000; somma totale lire 800.000.000; durata 15 anni.

BENI:

- 1) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,5 vani, via Muson n. 19, piano T-1;
- 2) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 3, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano T;
- 3) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375, subalterno 4, natura A3, consistenza 5 vani, via Muson n. 19, piano 1;
- 4) comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 17, mappale 375,

subalterno 1, natura E (ente comune), via Muson n. 19, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)

Diritti sul bene sono pervenuti a in parte per acquisto in comu-

nione legale dei beni e in parte per successione in morte del marito

Accertato che diritti sui beni sono pervenuti a

per successione, ne consegue la natura personale del loro diritto.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)

Il bene in argomento non è in comproprietà con soggetti estranei.

Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, tra cui il cortile e la centrale termica. Si segnala (v. foto seguente) che non vi è recinzione tra i mappali 1162 e 375 e pertanto una porzione del cortile di pertinenza del fabbricato pignorato è in uso promiscuo con le unità immobiliari erette sul mappale 1162. Si segnala altresì che l'accesso carraio e pedonale (munito di cancello) è comune ai fabbricati eretti sui due mappali (1162 e 375). Non sono stati reperiti documenti al riguardo.



Figura 25 – Cortile comune

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)

L'area identificata al foglio 20 del Catasto Terreni con il mappale 375 ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona C1-23 – Residenziali urbane di completamento con indice edificabilità fondiaria 1,20 mc./mq.; gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

L'area:

- ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 1 – *Bosco del Vescovo*;
- è interessata dal corso d'acqua denominato *Canaletta Moretta* e relativa fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 47 delle N.T.O.;

- è soggetta a *vincolo paesaggistico – corsi d'acqua* (D. Lgs. n. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c), fascia di rispetto di 150 m dal corso d'acqua denominato torrente *Muson dei Sassi*;

- sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), è interessata da rischio idraulico medio R2 e da pericolosità idraulica P1, normati dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Regolarità edilizia (lotto 2)

Da ricerche effettuate presso il comune di Campodarsego risulta relativamente al fabbricato in argomento quanto segue.

Il fabbricato è stato eretto a seguito di autorizzazione per costruzioni edilizie n. 52 del 19.04.1967 rilasciata a _____ per la costruzione di un'abitazione di tipo popolare non di lusso a due piani. La relativa autorizzazione di abitabilità, a seguito del sopralluogo dell'ufficiale sanitario e del tecnico comunale, è stata rilasciata dal comune di Campodarsego il 19.10.1967 per la destinazione residenziale.

Il fabbricato è stato ampliato a seguito di licenza edilizia n. 762, prot. 193, del 20.01.1972 rilasciata a _____ per la realizzazione di altri due appartamenti (attualmente identificati con i subalterni 3 e 4). La relativa autorizzazione di abitabilità, relativa ai soli due appartamenti realizzati con l'ampliamento, è stata rilasciata dal comune di Campodarsego il 02.02.1988.

In data 18.12.1979 il comune, vista la domanda presentata da _____ il 26.11.1979, ha rilasciato la concessione edilizia n. 782, prot. 7.779, per l'esecuzione della recinzione sul lato est del mappale 375.

L'appartamento è sostanzialmente corrispondente agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 792 del 1972.

Relativamente alle parti comuni va segnalato quanto segue.

- 1) Sul cortile comune è stata costruita abusivamente una tettoia in legno su platea in cemento armato a ridosso del confine sud. La realizzazione del manufatto non è sanabile, perché esso ricade all'interno della fascia di rispetto idraulico della canaletta Moretta. La tettoia dovrà pertanto essere demolita. La demolizione dovrà essere deliberata dall'assemblea condominiale e la relativa spesa andrà ripartita tra i comproprietari. L'eventuale spesa a carico dell'appartamento in argomento si considera ricompresa nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.
- 2) È stata realizzata abusivamente in ampliamento sul lato nord del fabbricato una piccola centrale termica identificata con il subalterno 1, che in base alla documentazione catastale risulta in comune a tutte le unità immobiliari, ma che di fatto è a servizio solo delle unità immobiliari identificate con i subalterni 3 e 4. L'abuso non è sanabile, perché non è stata rispettata la distanza minima dai confini, e quindi la centrale termica dovrà essere demolita. La demolizione dovrà essere deliberata dall'assemblea condominiale e la relativa spesa (per opere edili e di idraulico) andrà ripartita tra i comproprietari. L'eventuale spesa a carico dell'appartamento in argomento si considera ricompresa nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.



Regolarità del censimento catastale (lotto 2)

L'unità immobiliare pignorata risulta regolarmente accatastata.

Tuttavia sarebbe opportuno che venisse presentata una denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per rettificare l'elaborato planimetrico al fine di assegnare la centrale termica (identificata con il subalterno 1, b.c.n.c. a tutti i subalterni) in comune ai soli subalterni 3 e 4. Sarebbe opportuno anche che venisse presentata al Catasto Terreni domanda per la rettifica della posizione del confine tra il mappale 375 e il mappale 353 e quindi presentata denuncia tipo mappale per il corretto inserimento nella mappa del Catasto Terreni del fabbricato in argomento. Le decisioni relative alla predette modifiche catastali devono essere prese dall'assemblea condominiale. Le eventuali spese al riguardo a carico dell'appartamento in argomento si considerano ricomprese nella riduzione che verrà applicata al valore di mercato per tener conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi dei beni.

Spese condominiali (lotto 2)

Il fabbricato è composto da tre appartamenti. Non risulta sia stato nominato un amministratore condominiale.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza



e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

La superficie commerciale dell'appartamento pignorato è 103,5 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2023 pone i beni pignorati al limite della fascia centrale/capoluogo, zona B2, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.250 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.200 €/mq. a 1.550 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 750 €/mq. a 1.000 €/mq.;



- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.250 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Campodarsego, zona centro, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.109 €/mq. a 1.489 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 949 €/mq. a 1.269 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 809 €/mq. a 1.024 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 959 €/mq. a 1.251 €/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 850 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 87.975 (= 103,5 mq. x 850 €/mq.).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 2 viene fissato in euro 74.000** (= 87.975 x 0,84 dopo arrotondamento).

Padova, 22 febbraio 2024

Allegati:

- 1) denuncia di successione in morte di _____ e relativa nota di trascrizione;
- 2) nota di trascrizione della successione in morte di _____ (lotto 2);
- 3) atto in data 10.02.2006 n. 2.431 rep. notaio Mazzari (lotto 2);
- 4) nota di trascrizione della successione in morte di _____
- 5) estratto di mappa Catasto Terreni;
- 6) visura storica al Catasto Terreni;
- 7) elaborato planimetrico;
- 8) elenco subalterni;
- 9) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 1;
- 10) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 2;
- 11) planimetria catastale lotto 1;
- 12) planimetria catastale lotto 2;
- 13) estratti delle pratiche edilizie;
- 14) certificato di agibilità lotto 1;
- 15) certificato di agibilità lotto 2;
- 16) certificato di destinazione urbanistica;
- 17) ispezioni ipotecarie;
- 18) fotografie;
- 19) prospetto riepilogativo lotto 1;
- 20) prospetto riepilogativo lotto 2.

ing. Matteo Bortolami