

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Istruttore: Dott.sa Paola ROSSI

Protocollo della causa: 327/22

contro

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 30.11.2022, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dott.sa Paola Rossi, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

*Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;*

*descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

*A. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*B. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

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

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

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

*F. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

*G. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*

*H. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*L. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*

Trattasi di unità immobiliare costituita da abitazione in bifamiliare, con scoperto privato, collocata in Monselice (PD).

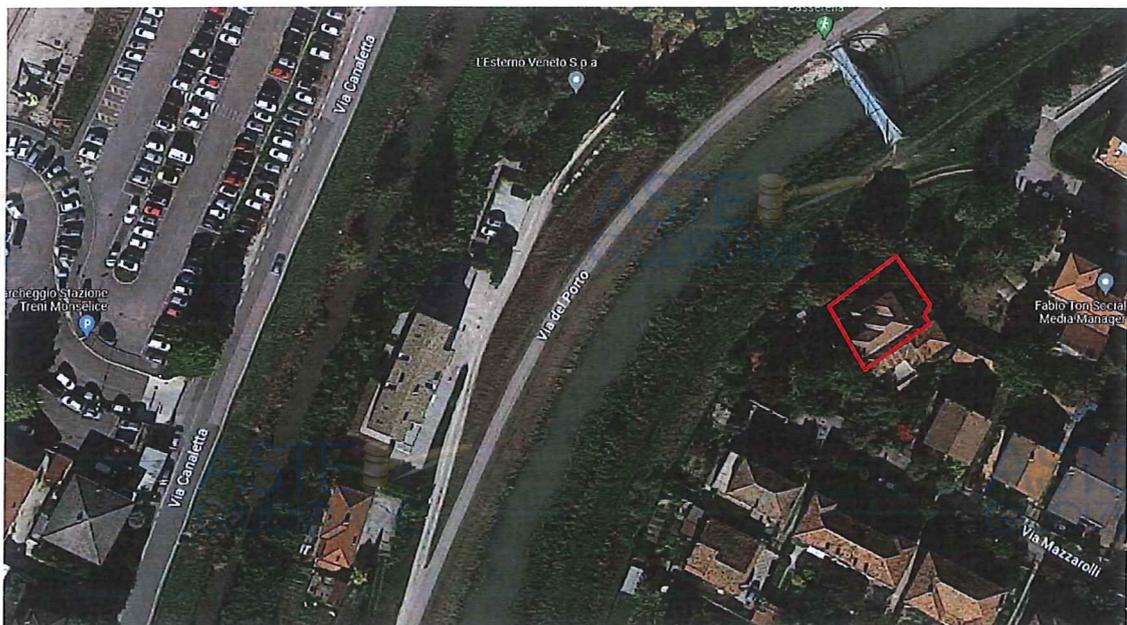
#### CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare è ubicata nel centro di Monselice, comune di oltre 17.000 abitanti dell'area euganea, posto 20 km. a sud di Padova.

La zona risulta discretamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici (ospedale, scuole elementari, medie, istituti superiori, piscina comunale e impianti sportivi, giardini pubblici, ufficio postale) distribuiti nelle vicinanze. I collegamenti con le principali arterie di traffico sovracomunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono agevoli. La stazione ferroviaria delle linee Padova-Bologna e Mantova-Monselice si trova a 850 mt.

La tipologia edilizia prevalente è rappresentata principalmente da fabbricati residenziali a uno-due piani. L'offerta di attività commerciali e di servizi nelle immediate vicinanze è buona.

Il fabbricato in questione sorge circa 1 km. a nord dal centro del paese, all'interno di un lotto residenziale posto alla fine di via Mazzarolli, strada di quartiere senza uscita, in adiacenza all'argine del canale Bisatto, corso d'acqua che attraversa il paese.



Via Mazzarolli- 16 Monselice (PD)-

## RISPOSTE AL QUESITO

### Punto n. 1

#### - Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Monselice-  
Elaborati grafici, -
4. Atto di provenienza

### Punto n. 2

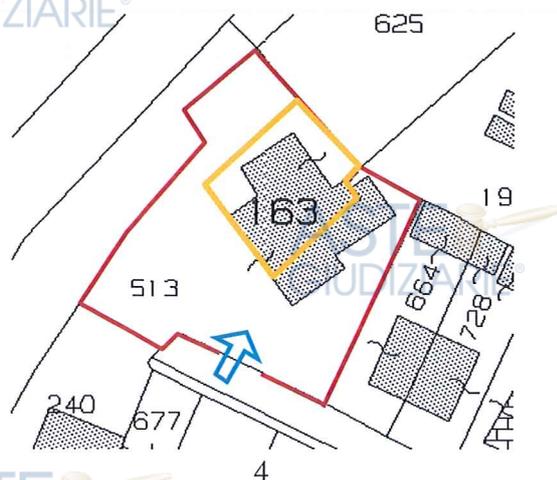
#### - Sopralluoghi -

In data 13.01.2023 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Mazzarolli, 16 a Monselice (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott.sa Rossi G. E.

### Punto n. 3

#### - Descrizione dei beni pignorati -

**N.B.:** E' necessario innanzitutto premettere che la consistenza immobiliare pignorata, costituita da una porzione di fabbricato e dall'area scoperta di pertinenza (mapp. 163), è raggiungibile solo attraversando il mappale 513, particella di terreno (estranea al pignoramento) che definisce l'intero ambito residenziale compreso all'interno della recinzione rilevata in loco.



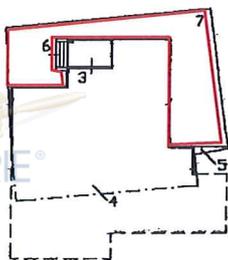
Come si può osservare dallo schema catastale sopra riportato, il mappale 513 (che vede intestati i sigg. ██████████ per la quota di ½ ciascuno di proprietà) confina con la viabilità comunale e comprende gli accessi carrabile e pedonale, circondando il mappale 163, che in tal modo rimane intercluso.

Lo scrivente ritiene che il mappale 513, inquadrato nel compendio immobiliare ma escluso dal pignoramento in atto, dovrebbe essere introdotto nel futuro processo di vendita giudiziale, sia perché già integrato di fatto nel sistema residenziale sia perché genericamente funzionale allo stesso.

**ESTERNO:** L'unità immobiliare è rappresentata da un'abitazione, porzione di bifamiliare di due piani fuori terra, con scoperto privato, inserita all'interno di un lotto residenziale con pianta irregolare di circa 750 mq. La residenza in questione si sviluppa interamente nella porzione a nord. L'accesso pedonale e carrabile all'area residenziale avviene da via Mazzarolli attraverso un varco protetto da cancello in metallo. Una corsia in ghiaio conduce ad un manufatto rappresentato da tre box- garage in lamiera ancorati ad una base in cemento e, successivamente, agli ingressi delle rispettive abitazioni.

L'area esterna risulta trattata prevalentemente a prato con alberature ad alto fusto, e pavimentata con quadrotti in cemento nei vialetti pedonali, in ghiaio per la corsia di manovra. E' recintata con muratura in cemento sul solo lato a sudovest, con rete metallica su tutti gli altri lati. E' presente, sul lato nord, un cancello metallico che permette il passaggio pedonale verso l'argine adiacente.

#### PIANO TERRA



**N.B.:** L'area esterna di pertinenza all'immobile è definita come subalterno 7 (graffato al subalterno 6) del mappale 163. I limiti di questo spazio si ricavano dall'elaborato planimetrico riportato a lato. Tuttavia a tale rappresentazione grafica non corrisponde, nella realtà, una definizione evidente dei confini sul terreno, che, al contrario, appare come un unicum indistinto.

Il fabbricato è rappresentato da un edificio bifamiliare, di due piani fuori terra, realizzato con struttura in muratura, solai in legno e in latero cemento, muratura mista in pietra, laterizio pieno e forati, rivestimenti esterni in intonaco al civile non dipinti, copertura a falde inclinate in coppi.

**INTERNI:** L'abitazione appare mantenuta in condizioni mediocri e si compone di: ripostiglio al piano interrato (h. 1,80 mt.); portico, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, corpo scale, al piano terra; tre camere, corridoio, un bagno, e terrazzo, al piano primo.

L'unità è priva di garage. Sul lato nord ovest dell'edificio, come già descritto, sono presenti dei box in lamiera giacenti su mappale estraneo al pignoramento.

Gli interni presentano un grado di finiture di qualità ordinaria e di realizzazione datata: i serramenti esterni sono controfinestre in metallo, quelli interni in legno senza vetrocamera, gli avvolgibili sono in plastica, le porte interne sono in legno tamburato con maniglie d'ottone. Tutti i vani sono stati pavimentati con piastrelle in monocottura, eccetto una camera, ove è presente il parquet in legno. Le pareti risultano intonacate e dipinte, in cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,80 mt.

Come già segnalato al G.E., a seguito sopralluogo si è rilevato un evidente deterioramento degli strati di rivestimento (intonaco e sottofondo) che interessano l'intradosso del solaio, interposto tra piano primo e sottotetto, sovrastante lo spazio ove sono contenuti il corpo scale di collegamento interno e il corridoio di distribuzione alle camere,

Il soffitto è del tipo incannucciato (o camera a canne) realizzato quindi con stuoie di cannuce, ricavate da piante di palude, intrecciate e intonacate in modo da ottenere una superficie elastica e resistente, ma non calpestabile.

Lo scrivente ritiene opportuna una messa in sicurezza dell'area interessata, che risulta molto ridotta (9 mq. circa). A tal proposito è stato trasmesso al custode un preventivo di spesa, per opere di ripristino, che ammonta a circa 2.300 euro (IVA esclusa)

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è fornito di salvavita ma non è mai stato rinnovato. L'unità è dotata inoltre di una stufa a pellet e di una cucina a legna di tipo economico.

### 3.a) Dati catastali:

Di seguito l'elenco di tutti i beni:

N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16

fg. 18, mapp. **163, sub. 3**

cat. A/2, cl. 3, 7 vani, p. S1-T-1

fg. 18, mapp. **163, sub. 6** graffato al **sub. 7** cat. A/2, cl. 3, 2,5 vani, p. T-1

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16

fg. 18, mapp. **163,**

ENTE URBANO, are 01 ca. 92

#### **VARIAZIONI al N.C.E.U.:**

Gli attuali subalterni derivano dalla soppressione delle particelle NCEU Sez. Urb. B Foglio 12 particella 163 Subalterni 3 e 6

- per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 115/2015) Trasferita per variazione territoriale al foglio 18

Il **subalterno 3** deriva a sua volta dall'unità: Sez. Urb. B, Fg. 12, mapp. 163, **sub. 1**

- per VARIAZIONE del 30/06/2004 Pratica n. PD0159642 in atti dal 30/06/2004 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 11151.1/2004)

**VARIAZIONI al N.C.T.:** Il mapp. **163**, deriva dalla soppressione della particella **513** per Tipo Mappale del 09/06/2004 Pratica n. PD0098971 in atti dal 09/06/2004 (n. 98971.1/2004)

Impianto meccanografico del 01/03/1971

**CONFINI:** Il mapp. 163 confina a nord con mappali 513 e 625, ad est con mappale 190, a sud e a ovest con mappale 513

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Rispetto alla rappresentazione planimetrica **del catasto Fabbricati** NON si sono individuate difformità.

La descrizione planimetrica catastale quindi corrisponde allo stato dei luoghi.

La definizione delle "quote provvisorie da definire con atto legale", (cfr. tabella a pag. 8) per i soggetti intestati dei diritti reali sui beni, risulta invece da completare.

Appare opportuno, a tal fine, ottenere un atto di identificazione catastale, con riconoscimento delle rispettive quote, che regolarizzi la variazione del 30/06/2004

**3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.**

Nell'Atto di Pignoramento del 19/09/2022, Rep. n. 5807, trascritto a Padova in data 31/10/2022 ai nn. 4287/6175, a favore di [REDACTED] risultano colpiti per l'intero i seguenti beni immobili identificati al: N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16

Sez. Urb. B, fg. 18, mapp. 163, **sub. 3** cat. A/2, cl. 3, 7 vani, p. S1-T-1  
per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]  
per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

Sez. Urb. B, fg. 18, mapp. 163, **sub. 6** graffato al **sub. 7** cat. A/2, cl. 3, 2,5 vani, p. T-1  
per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]  
per la quota di 1/4 di proprietà di [REDACTED]  
per la quota di 1/4 di proprietà di [REDACTED]

La corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali risulta verificata. Si segnala tuttavia che:

1. I beni identificati nell'atto di pignoramento, a seguito VARIAZIONE identificativi per allineamento mappe del 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE Trasferita per variazione territoriale al foglio 18, sono, allo stato attuale, così censiti:  
N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16  
fg. 18, mapp. **163, sub. 3** cat. A/2, cl. 3, 7 vani, p. S1-T-1  
fg. 18, mapp. **163, sub. 6** graffato al **sub. 7** cat. A/2, cl. 3, 2,5 vani, p. T-1
2. Il sig. [REDACTED] è deceduto in data 29.11.2015. Non risulta accettazione di eredità da parte degli eredi.
3. Appare opportuno ottenere un atto di identificazione catastale definitivo delle "quote provvisorie da definire con atto legale", per i soggetti intestati dei diritti reali sui beni, che regolarizzi la variazione catastale del 30/06/2004
4. Sarà necessario risolvere la questione relativa all'accesso al mappale 163 pignorato, e ad oggi intercluso perché circondato da altro mappale (il 513) estraneo al pignoramento (cfr. nota a pag. 4)

**3.c) Stato di possesso del bene.**

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, e dall'analisi degli atti di provenienza gli immobili pignorati identificati al:

**Comune di MONSELICE -Catasto dei Fabbricati-**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr. Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro		
1		18	163	3			A/2	3	7 vani	Totale: 153 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 153 m <sup>2</sup>	921,88	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 115/2015)	
2		18	163	6 7			A2	3	2,5 vani	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 34 m <sup>2</sup>	329,24	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 115/2015)	
Indirizzo		VIA ANNIBALE MAZZAROLLI n. 16 Piano SI-T - 1											

**Comune di MONSELICE -Catasto dei Terreni-**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.) ha are ca	Deduz.	Reddito Euro			
1	18	163			ENTE URBANO	01 92		Dominicale	Agrario	Tipo Mappale del 09/06/2004 Pratica n. PD0098971 in atti dal 09/06/2004 (n. 98971.1/2004)	
Notifica											

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI unità n. 1:**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di: Da verificare
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di: Da verificare
DATI DERIVANTI DA		ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/04/1989-05/04/1989 rep. nn. 16469-16478 trascritto il 03/05/1989 ai nn. 1779/1327 da potere di [REDACTED]	

dal **03.04.1989** risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

[REDACTED] Proprietà per 1/2  
[REDACTED] Proprietà per 1/2

Ciò è avvenuto a seguito di:

- COMPRAVENDITA rep: 16478 Notaio [REDACTED] trascritto ad Este il 03/05/1989 ai nn. 1779/1327 per mezzo della quale i sigg. [REDACTED] hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare, originaria di quelle in oggetto, censita al N.C.E.U.: Sez. B, Fg. 12, mapp. 163, sub. 1

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI unità n. 2:**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/4 quote provvisorie da definire con atto legale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale
DATI DERIVANTI DA		ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta in data 07/04/2010 ai nn. 1989/1285 in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio [REDACTED] del 29/03/2010	

dal 21.04.2003 risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

- [REDACTED] Proprietà per 2/4 quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale

Ciò è avvenuto a seguito di:

- SUCCESSIONE, in morte di [REDACTED], registrata il 10/10/2003 al Num. di rep. 50/39 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 15/12/2003 ai N.ri 8036/5283
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] o nascente da atto Notaio [REDACTED] del 29/03/2010, trascritta in data 07/04/2010 ai nn. 1989/1285

Allo stato attuale, a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data 29.11.2015, la situazione di possesso dei beni è la seguente:

- [REDACTED] **unità 1**  
Proprietà per 1/2  
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] **unità 2**  
Proprietà per 2/4  
quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4  
quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4  
quote provvisorie da definire con atto legale

**3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente, eccetto le incombenze per regolarizzazione edilizia descritte dettagliatamente di seguito a pag. 11

**3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente**

A tutt'oggi sui beni pignorati così catastalmente descritti:

N.C.E.U.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16

fg. 18, mapp. **163, sub. 3** cat. A/2, cl. 3, 7 vani, p. S1-T-1

fg. 18, mapp. **163, sub. 6** graffato al **sub. 7** cat. A/2, cl. 3, 2,5 vani, p. T-1

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: Comune di **Monselice**, via Mazzarolli 16

fg. 18, mapp. **163**, ENTE URBANO, are 01 ca. 92

sussistono le seguenti **formalità**:

- **07/04/2010 Ipoteca volontaria** a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/03/2010, della durata di 15 anni, per la somma di euro 300.000,00 somma totale, euro 150.000,00 somma capitale, Notaio: [REDACTED], repertorio 4079/2753 iscritta il 07/04/2010 ai nn. 1988/423

- a favore di: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

e [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca

- gravante il diritto di proprietà su: Monselice Sez. Urb. B Fg. 12 Part. 163 **Sub. 3 e Sub. 6** graffato con **Sub. 7**

- **18/10/2021 sentenza dichiarativa di fallimento** del 29/11/2018 Numero di repertorio 80 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA trascritta il 18/10/2021 ai nn. 5881/4177

- a favore di: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- gravante il diritto di proprietà su: Monselice Fg. 18 Part. 163 **Sub. 3 e Sub. 6** graffato con **Sub. 7**

- **31/10/2022 Atto di Pignoramento** del 03/10/2022 Rep. n. 5807, emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA, trascritto a Padova in data 31/10/2022 ai nn. 6175/4287

- a favore di [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- gravante il diritto di proprietà su: Monselice Sez. Urb. B Fg. 18 Part. 163 **Sub. 3 e Sub. 6** graffato con **Sub. 7**

**3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.**

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

**28/06/1971** – Autorizzazione per costruzione edilizia Reg. n. **391**, rilasciata a [REDACTED] per AMPLIARE UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è stato realizzato sicuramente in un periodo antecedente al 1967. Per caratteristiche costruttive, e per quanto dichiarato dagli attuali proprietari, l'epoca di costruzione dell'impianto originario può essere fatta risalire agli anni '20.

Presso gli archivi del settore edilizia del comune di Monselice non sono stati trovati documenti a riguardo, eccetto l'autorizzazione edilizia sopra riportata: nel 1971 si è infatti provveduto a realizzare l'ampliamento del soggiorno e del portico, al piano terra e della camera e del terrazzo, al piano primo, definiti con un nuovo subalterno (sub. 6 graffato al sub. 7), che comprende anche il cortile esclusivo.

Sarà dunque rispetto a questa rappresentazione planimetrica che andrà effettuato il controllo sulla corrispondenza edilizia e catastale dello stato di fatto.

In relazione alle difformità edilizie riscontrate:

1. È stato realizzato un bagno con antibagno, nella zona pranzo lato sud al piano terra.
2. E' stata murata una finestra in cucina, lato nord, al piano terra.
3. E' stato eliminato un bagno a favore dell'allargamento della camera adiacente, al piano primo
4. E' stata murata una finestra, parete est, e aperta una portafinestra per accedere al terrazzo, parete ovest, nella medesima camera al piano primo.

Si tratta dunque di: opere esterne, che interessano i prospetti del fabbricato con modifica delle forometrie, e di opere interne, che non mutano la consistenza superficiale dei vani ma ne cambiano la natura.

### 3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

### 3.h) Opere abusive e sanatoria

Come già riportato precedentemente, gli abusi riguardano principalmente opere esterne, con modifica delle forometrie del fabbricato, e opere interne, che non mutano la consistenza superficiale dei vani ma ne cambiano la natura (realizzazione di un bagno al P.T. ed eliminazione di un bagno al P.1). Inoltre l'intero piano interrato è rappresentato solamente nelle planimetrie catastali.

Riguardo alle difformità, si ritiene che sia possibile regolarizzarle attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per modifiche forometriche e interne.

Le spese generali, per la regolarizzazione edilizia e funzionale dell'immobile, sono stimabili in circa 5.000 euro (comprensivi di sanzioni amministrative, spese per pratica e professionista).

### 3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Si stimano circa euro 1.000,00 annui per manutenzioni varie.

Per la messa in sicurezza dell'area interessata da fessurazioni sul soffitto il preventivo di spesa ammonta a circa 2.300 euro (IVA esclusa), come descritto in precedenza.

**Punto n. 4**  
**- Stima del valore dei beni -**

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

**-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-**

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

**Determinazione del Valore medio di mercato:-**

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta (dati raccolti su un campione di almeno una dozzina di casi), è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione, vetustà e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Abitazioni in zone residenziali di Monselice, (PD)

O.M.I.: oscillante tra 800 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 950 €/mq.  
Borsino Imm: oscillante tra 834 €/mq. e 1.053 €/mq. Si deduce un valore medio di 944 €/mq.  
Offerte imm.: oscillante tra 700 €/mq. e 950 €/mq. Si deduce un valore medio di 825 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 900/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
<b>P. INTERRATO</b>				
RIPOSTIGLIO	40,90	1,79	0,35	14,30
<b>P. TERRA</b>				
AREA ESTERNA	80,00	-	0,02	1,60
PORTICO	7,80	2,77	0,35	2,70
INGRESSO	16,80	2,83	1,00	16,80
CUCINA	15,60	2,83	1,00	15,60
SOGGIORNO	25,10	2,83	1,00	25,10
ANTI BAGNO	1,20	2,83	1,00	1,20
WC	3,20	2,83	1,00	3,20
<b>P. PRIMO</b>				
DISIMPEGNO	9,00	2,93	1,00	9,00
BAGNO	6,70	2,82	1,00	6,70
CAMERA	9,00	2,93	1,00	9,00
CAMERA	15,70	2,93	1,00	15,70
CAMERA	21,90	3,25	1,00	21,90
TERRAZZO	7,80	-	0,35	7,80
MURATURA DI PERTINENZA	12,00	-	1,00	12,00
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>				<b>143,00</b>

<b>Valore commerciale:</b>	900,00 €/mq. X 143,00 mq. = € <b>128.700,00</b>
In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:	
Risulta pertanto:	€ 128.700,00 X 0,85 = € 109.395,00
Dedotti i costi per regolarizzazione edilizia pari a:	€ 5.000,00
Dedotti i costi per messa in sicurezza pari a:	€ 2.500,00
	€ 101.895,00
<b>arrotondato a:</b>	€ <b>102.000,00</b>

**Valore a base d'asta:** € **102.000,00 (centoduemila,00)**

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano sei immobili nel territorio di Monselice con caratteristiche simili alle unità in questione:

1. Porzione di fabbricato, comprendente appartamento al piano primo e garage al piano terra, della superf. commerciale di mq. 129,4. Cl. En. F. Occupato senza titolo.  
Valutato 142.340,00 euro e aggiudicato nel 20156 a **58.000,00 euro**
2. Porzione di bifamiliare in orizzontale, sviluppata tutta al piano terra, con garage staccato, ma all'interno del lotto di pertinenza. Giardino è in comune con l'altra porzione di bifamiliare sita al piano primo dello stesso edificio. L'immobile è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno, per una superficie complessiva dei muri perimetrali di circa 91.96 mq, e con altezza dei locali che varia da circa H 3.01 a 3.04 mt.  
Valutato 25.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **44.000,00 euro**
3. Porzione di bifamiliare, abitazione al piano primo con ingresso indipendente al piano terra di mq. 153 ca. Libero.  
Valutato 65.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **85.000,00 euro**
4. Porzione di bifamiliare di sup. netta di mq 139 circa composta da: scantinato/taverna, cantina, due bagni, C.T., taverna, cucina/pranzo, soggiorno, due camere, ripostiglio, guardaroba. Garage e cortile. Cl. en. F. Occupato da esecutato.  
Valutato 235.127,50 euro e aggiudicato nel 2016 a **141.000,00 euro**
5. Porzione di bifamiliare su due piani (terra e primo) ed annesso cortile di pertinenza esclusiva di mq. 170 ca. Cl. en. G. Occupato senza titolo.  
Valutato 83.400,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **45.000,00 euro**
6. Porzione immobiliare ad uso residenziale al piano terra e primo con cortiletti esclusivi della superficie commerciale complessiva di mq. 141,36. Cl. En. G. Libero  
Valutato 141.360,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **60.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 40% al 180% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali o dallo stato di occupazione.

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

<b>Valore a base d'asta:</b>	€ <b>102.000,00 (centoduemila,00)</b>
<b>Probabile valore di aggiudicazione:</b>	€ <b>90.000,00</b>

**Punto n. 5**

**- Normativa urbanistica, strumenti attuativi; -**

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto come: ZONA RESIDENZIALE B/2 (art. 20 delle N.T.O.) parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

L'area interessata ricade in:

- "R2 – Rischio idraulico medio"
- "P1 – Pericolosità idraulica moderata"
- nella carta delle trasformabilità ricade in urbanizzazione consolidata – residenziale e parzialmente in fascia di rispetto idraulico;
- nella carta delle fragilità ricade in area idonea a condizione, in zona di ammortizzazione o transizione, in zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. e in area di interesse storico, ambientale e artistico;
- nella carta dei vincoli ricade all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei art. 142, lett. F del D.Lgs 42/2004 (parchi e riserve), parzialmente in fascia di rispetto "idrografia", all'interno del vincolo paesaggistico art. 142, lett. C del D.Lgs 42/2004 (corsi d'acqua); per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 49 – 18 – 17 – 40 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

**Art. 9 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) ZONA (A): omissis

2) ALTRE ZONE:

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; qualora l'edificio sia più alto di m 10,00 è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima fra pareti non finestrate antistanti dovrà essere inferiore a m. 5,00.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone di tipo (B) la distanza dal filo strada per le nuove costruzioni è quella data dagli allineamenti precostituiti (minimo di m 5,00 per le zone ove manchi qualsiasi allineamento).

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e in particolare le sopraelevazioni potranno distare dal confine nei limiti di cui al Codice Civile, purché la nuova costruzione non sopravanzi l'esistente nei confronti del confine già posto ad una distanza inferiore a quella prevista dalla norma generale e nel rispetto del distacco minimo di m 10,00 dagli edifici dei lotti contigui stabilito dai precedenti commi; sono sempre e comunque ammesse le sopraelevazioni per adeguamento igienico sanitario dei vani purché non aumentino la superficie utile e il numero dei piani, e fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

Prevalgono in ogni caso, anche qualora in discordanza rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le disposizioni in materia di distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 9 del D.M.

n°1444/68, nonché le disposizioni in materia di distanze minime dalla strada stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

All'interno delle zone edificate o edificabili sono inoltre prescritte le seguenti particolari distanze dal confine (interno verso campagna) della strada:

- m 10,00 dalle S.S. 16 e S.R. 10 (tratti interni al centro abitato del Capoluogo);
- m 10,00 dalle strade comunali della Zona Industriale, Via Rovigana, Via Orti, Via Sottomonte e Via Valli;
- m 7,50 dalle strade comunali della Zona Artigianale, Commerciale e Termale;

Al di fuori delle zone edificate o edificabili le distanze dal confine della strada da osservarsi per le nuove costruzioni è così stabilito:

- m 60,00 - strada tipo A: Autostrada Bologna - Padova;
- m 30,00 strade di tipo C: S.P. Monselice – Legnago e S.P. Chioggia – Monselice S.R. n. 10 detta Via Motta, S.S. n.16 Adriatica, S.S. n. 16 derivazione per Arquà Petrarca detta Via dei Colli;
- m 20,00 - strade di tipo D: tutte le altre strade provinciali e le strade comunali (così classificate dal Consiglio Comunale).

Comunque le distanze dal confine stradale devono rispettare quanto disposto dal Regolamento del C.D.S..

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte quale elemento architettonico di forma semplice legata al culto, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a Permesso di Costruire gratuito.

#### **Art.10 - DISTANZE DAI CONFINI**

Nelle zone di tipo A la distanza delle nuove costruzioni dal confine è quella determinata dal Codice Civile.

Nelle zone di tipo B, C, E, F, le nuove costruzioni dovranno essere edificate ad una distanza dai confini non inferiore a m 5,00 per edifici con un'altezza fino a m 10,00; non inferiore a m 7,50 per edifici con altezza compresa tra m 10,00 e m 15,00; non inferiore a m 10,00 per edifici con altezza superiore a m 15,00 e comunque mai inferiore alla metà della loro altezza per ogni altro caso.

Sono consentite le costruzioni a confine in aderenza o in appoggio per tipologia a nastro continuo, in linea e a schiera, nel qual caso gli edifici raggiungano i confini laterali con pareti cieche e/o nel caso in cui esista già una costruzione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono consentite distanze inferiori a m 5,00 o m 7,50 o m 10,00 dal confine, ma pur sempre nel rispetto del codice civile, qualora esista il consenso e impegno a rispettare la maggiore distanza da parte dei confinanti interessati mediante asservimento registrato e trascritto e nel rispetto del distacco di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a m 10,00 nella zona industriale e agro-industriale; m 7,50 nella zona artigianale, nelle zone commerciali e nelle zone termali.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, sino al limite massimo di altezza consentito;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalle presenti norme, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art.875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Minori o maggiori distanze dal confine potranno essere prescritte dai P.U.A..

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta Comunale).

#### **Art. 15 – DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto.

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 112, decreto "Bersani" sul commercio).

Ai fini della limitazione del numero dei piani, i piani attici sono conteggiati al pari degli altri piani, né si tiene conto del loro eventuale arretramento rispetto alla facciata del fabbricato.

Le autorimesse e le eventuali costruzioni accessorie o adiacenze vengono considerate, ai fini delle norme limitative, alla stregua dei fabbricati principali.

Le costruzioni provvisorie, prefabbricate o smontabili, vengono considerate pari alle costruzioni definitive.

Zone Residenziali

#### **Z.T.O. B - C1 – C2 – Zone Perequate**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.
- Sono escluse:
  - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
  - attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
  - depositi all'aperto;
  - stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
  - nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

#### **Art. 20 - ZONA RESIDENZIALE - (B)**

Interventi ammessi: sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Indice di edificabilità fondiaria: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo, con le modalità di cui all'art. 3 comma 7 delle presenti norme.

Modalità d'intervento: in attuazione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.

Tipologia edilizia: conseguente a quella prevalente nella zona.  
Altezze: H massima m. 11,50.

Z.T.O. – PDR1

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento: va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Conferma della volumetria esistente, non sono ammessi aumenti di cubatura;
- Destinazione non residenziale: max 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 11,50;
- Il nuovo edificio dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente e tenere presente la vicinanza al Centro Storico: saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino Centro Storico.

**Punto n. 6**  
**- Allegati; -**

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica. Si allegano altresì le visure catastali

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Autorizzazione Edilizia, - Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atti di provenienza

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall'  
Ill.mo G.E. Dott.sa Paola ROSSI

Padova, 17 marzo 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo