

Esecuzione Immobiliare n. 330 / 2023

Giudice Esecuzione : Dr.ssa P. Rossi

Custode : Dr.ssa M.E. Baccaglini

promossa da: contro:

/

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 05-10-2023, rep. n. 5855 Atti Giudiziari, trascritto
a Bassano d/G il 07-11-2023 ai nn. 10605 RG e 7799 RP.

PORTA UNITA LA:

Esecuzione Immobiliare n. 84 / 2024

Giudice Esecuzione : Dr.ssa P. Rossi

Custode : Dr.ssa M.E. Baccaglini

promossa da: contro:

/

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 22-02-2024, rep. n. 1088 Atti Giudiziari, trascritto a Bassano d/G il 19-03-2024 ai nn. 2479 RG e 1930 RP.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO**

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'III.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato

A – 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

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;

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;

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;

Ing. Luigi Corti - 049 80 21 127 - 335 63 53 618

luigi.corti@alice.it - luigi.corti@ingpec.eu

con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I. 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO) – E.I. 330 / 2023

*“In ditta ai signori per la quota di
1/2 ciascuno della piena proprietà sui seguenti beni:*

Comune di San Martino di Lupari (PD), Catasto Fabbricati

- Foglio 21, Part. 413, sub 6, Cat. A/2, Piano S1-1, via Trieste
- Foglio 21, Part. 413, sub 16, Cat. A/2, Piano S1, via Gorizia

*“In ditta al signor per la quota di 1/1 della piena pro-
prietà sui seguenti beni:*

*Comune di San Martino di Lupari (PD), Catasto Fabbricati – via Card. C.
Agostini*

- Foglio 9 Part. 2797, sub 5, Cat. A/3, Piano 1,
 - Foglio 9 Part. 2797, sub 6, Cat. A/3, Piano 2,
 - Foglio 9 Part. 2797, sub 2 graffato con Foglio 9 Part. 2797, sub 3, Cat. C/1, Piano T
 - Foglio 9, Part. 2797, sub 4, Cat. C/2, Piano T
- compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge”*

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO) – E.I. 84 / 2024

“... gli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, di piena proprietà del Sig.

siti in San Martini di Lupari (PD) e censiti al N.C.E.U.

del predetto comune al:

- Foglio 9 Particella 2797 subalterno 1;
- Foglio 9 Particella 2797 subalterno 5;
- Foglio 9 Particella 2797 subalterno 6

il tutto salvo errori e come meglio in fatto.”

**CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO
DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE**

CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA – DIVISIONE IN LOTTI

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento della procedura 330/2023 e i dati catastali dei beni oggetto di perizia tranne che per l'immobile:

- Foglio 21, Part. 413, sub 16, Cat. A/2, Piano S1, via Gorizia

che, più correttamente, è di Categoria C/2 e non A/2; la discordanza è, tuttavia, ininfluenza ai fini della presente relazione perché l'immobile pignorato risulta inequivocabilmente identificato.

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire i seguenti lotti:

LOTTO 1	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), via Trieste 30 Appartamento al 1° piano in fabbricato condominiale, con garage e cantina; superficie commerciale mq 82 ca.
LOTTO 2	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), via Cardinal Agostini 48 Negozio con magazzino al piano T in fabbricato condominiale; superficie commerciale mq 173 ca.
	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), vicolo Petrarca 3 Appartamenti al 1° e 2° piano in fabbricato condominiale; superficie commerciale mq 303 ca.

Nota del C.T.U.: è opportuno esporre, prima di tutto, i motivi che, pur in presenza di diverse unità immobiliari (negozi, magazzino e due appartamenti), impongono di raggrupparli tutti nel LOTTO 2; in estrema sintesi, per i beni immobili identificati come: Foglio 9, Particella 2797:

- sub 1: B.C.N.C., vano scale comune ai sub 5 e 6;
- sub 2-3: negozio al piano T;
- sub 4: magazzino al piano T;
- sub 5: appartamento al piano 1°;
- sub 6: appartamento al piano 2°;

1. L'accesso al vano scale (sub 1) per salire ai soprastanti appartamenti (sub 5 e 6), av-

viene obbligatoriamente attraverso il magazzino (sub 4); ciò impone di accorpare i sub 1, 4, 5 e 6, con la conseguenza di privare il negozio (sub 2-3) sia del magazzino (sub 4) che dell'uscita posteriore di sicurezza, che ora sbocca proprio nel magazzino.

2. La centrale termica che serve l'intero fabbricato si trova, attualmente, nel sottoscala (sub 1) che è catastalmente comune ai soli appartamenti (sub 5 e 6) ma non al negozio (sub 2-3), sebbene esista una porta di comunicazione tra il negozio ed il vano-scale; in caso di divisione, quindi, il proprietario del negozio non avrebbe più accesso alla centrale termica (non esiste, in pratica, un locale centrale termica comune a tutti i comproprietari del condominio costituito dal negozio e dagli appartamenti).

Per eliminare i problemi appena segnalati sarebbe necessario:

1. chiudere l'attuale uscita posteriore di sicurezza, ricavandone una nuova sulla parete di fondo del negozio (lato Nord);



2. effettuare una variazione catastale per rendere il vano scala (sub 1) comune a tutti subalterni (e non più ai soli sub 5 e 6).

Si tratta, evidentemente, di interventi in assenza dei quali tutti i subalterni elencati devono essere raggruppati nell'unico LOTTO 2.

Esaurita questa premessa, possono essere meglio illustrati i lotti.

LOTTO 1	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), via Trieste 30 Appartamento al 1° piano in fabbricato condominiale, con garage e cantina; superficie commerciale mq 82 ca.
DIRITTO VENDUTO: piena proprietà	
ATTUALI PROPRIETARI:	

1 -

- QUOTA DI 1/2

2 -

- QUOTA DI 1/2

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati										Comune censuario di S. Martino d/L Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo	
21	413	6			A/2	1	4,5 vani	75 mq	336,99	Via Trieste Piano S1-1	
21	413	16			C/2	4	18 mq	21 mq	41,83	Via Gorizia Piano S1	

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1), planimetrie catastali (all. 2 e 3) ed elaborato planimetrico con elenco subalterni (all. 4).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 21, Particella 413, Ente Urbano, superficie mq 775, come da visura storica per immobile (all. 5) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 6).

CONFINI

Catasto Fabbricati: appartamento: N – sub 5, E – sub 7, S – O – scoperto / garage: N – sub 7, E – sub 17 (corsia comune), S – O – terrapieno.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 382, 455, via Trieste, via Gorizia.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – NON PRESENTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE

AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno e vetro-camera (semplice);

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

appare prevedibile una molto bassa classificazione dal punto di vista energetico.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 – FOTO DA 1 A 10

Si tratta di un appartamento al Primo piano in un condominio di due piani fuori-terra e complessivi otto appartamenti ed altrettanti garages nel piano Semi-interrato, cui si accede tramite una rampa inclinata; all'appartamento è abbinata anche una cantina con locale centrale termica nello stesso piano.

L'appartamento ha ingresso autonomo con scala esterna in granito.

Il lotto si trova a circa 200 mt ad Ovest del Municipio, in zona centrale caratterizzata da edilizia residenziale di condomini ed abitazioni similari.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Il fabbricato risale ai primi anni '80 ed i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

Copertura a falde inclinate con tetto in coppi e grondaie in lamiera metallica.

Lo scoperto circostante il fabbricato è quasi tutto adibito a parcheggio per i condòmini.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alle planimetrie catastali (all. 2 e 3); l'appartamento, sinteticamente, comprende: ingresso-soggiorno-angolo cottura, due camere ed un bagno.

Le superfici lorde ammontano a: mq 64 ca. (appartamento), mq 8 ca. (poggiolo-ingresso), mq 24 ca. (cantina-centrale termica) e mq 21 ca. (garage).

Tutta l'impiantistica e le finiture sono originali dell'epoca di costruzione (primi anni '80).

Portoncino d'ingresso in legno massiccio, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato, finestre in legno massiccio con vetro-camera, avvolgibili in plastica con azionamento manuale.

Zona-giorno: pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile, pavimenti in piastrelle mono-cottura.

Zona-notte: pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile, pavimenti in moquette.

Bagni ed angolo-cottura cucina con pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori in acciaio saldato (alcuni sono smontati); impianto di condizionamento con una unità interna ed una esterna.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete.

OCCUPAZIONE – LIBERO

L'appartamento è, attualmente, disabitato.

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta esservi Amministratore trattandosi di un fabbricato con soli otto appartamenti.

Non essendovi né riscaldamento centrale, né altri impianti in comune, spese condominiali ammontano a 100 Euro ca. all'anno.

LOTTO 2	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), via Cardinal Agostini 48 Negozio con magazzino al piano T in fabbricato condominiale; superficie commerciale mq 173 ca.
	SAN MARTINO DI LUPARI (PD), vicolo Petrarca 3 Appartamenti al 1° e 2° piano in fabbricato condominiale; superficie commerciale mq 303 ca.
DIRITTO VENDUTO: piena proprietà	
ATTUALE PROPRIETARIO:	

1 –

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di S. Martino d/L			Agenzia del Territorio di Padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
9	2797	2			C/1	8	159 mq	191 mq	2.964,41	Via Card. C. Agostini Piano T
9	2797	3								
9	2797	4			C/2	2	51 mq	58 mq	84,29	Via Card. C. Agostini Piano 1
9	2797	5			A/3	2	6,0 vani	125 mq	387,34	Via Card. C. Agostini Piano 1
9	2797	6			A/3	2	5,5 vani	94 mq	355,06	Via Card. C. Agostini Piano 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1), planimetrie catastali (all. 7, 8, 9 e 10)

ed elaborato planimetrico con elenco subalterni (all. 11); è compreso anche il sub 1 (vano-scale)

come B.C.N.C. ai sub 5 e 6; il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 2797, Ente Urbano, superficie mq 245, come da visura storica per immobile

CONFINI

Catasto Fabbricati: N – scoperto, E – scoperto, S – scoperto, O – scoperto.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 125, 123, via Cardinale Agostini, particella 777.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – NON PRESENTE**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE****AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno e vetrocamera o controfinestre;

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

appare prevedibile una molto bassa classificazione dal punto di vista energetico.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 – FOTO DA 11 A 32

Si tratta di un fabbricato a tre piani fuori terra; vi sono:

- al piano Terra: un negozio (sub 2-3) con retrostante magazzino;
- ai piani 1° e 2°: un'abitazione costituita da due appartamenti (sub 5 al 1° piano e sub 6 al 2°) che, pur essendo catastalmente distinti, sono stati modificati e vengono, di fatto, utilizzati come un'unica abitazione.

L'accesso alla scala (sub 1 – comune ai sub 5 e 6) avviene da vicolo Petrarca, passando dal retro del fabbricato attraverso il locale indicato come magazzino (sub 4); non vi sono né scoperto esclusivo, né garage.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO - IMPIANTISTICA

Il fabbricato originale risale ai primi anni '60 ed i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: muratura perimetrale portante con pilastri in c.a., solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

Copertura a falde inclinate con tetto in coppi e grondaie in lamiera metallica.

Impianto di riscaldamento centralizzato per tutte le unità immobiliare, alimentato a gas metano, con radiatori in acciaio tubolare; impianto di condizionamento dell'aria per ogni piano.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

NEGOZIO (sub 2 -3): la distribuzione dei locali corrisponde, alla planimetria catastale (all. 7).

Si tratta di un ambiente unico che si sviluppa in profondità (mt 27 ca.) a partire dalle due vetrine sul fronte-strada (mq 000); la larghezza è di mt 8 ca. nella porzione verso strada, nella zona più interna si riduce a mt 4 ca. e non esiste nessun locale di servizio (bagno, spogliatoio ecc.).

Tutte le finiture e l'impiantistica del negozio risalgono ai primi degli anni 2000, in sintesi:

Vetrina multistrato, pavimentazione in parte marmettoni ed in parte "alla veneziana".

APPARTAMENTI (sub 5 e 6): la distribuzione dei locali corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali (all. 8, 9 e 10), ma occorre precisare le modifiche alla destinazione d'uso di alcuni locali degli appartamenti e riprendere anche quanto anticipato in precedenza a proposito dei vincoli derivanti dall'attuale distribuzione dei locali.

Più in particolare (all. 14):

- piano T: l'accesso al vano scale (sub 1) per salire ai soprastanti appartamenti (sub 5 e 6), avviene obbligatoriamente attraverso il magazzino (sub 4); in quest'ultimo locale sbocca l'uscita posteriore di sicurezza del negozio;
- la centrale termica che serve l'intero fabbricato si trova, attualmente, nel sottoscala (sub 1) che è catastalmente comune ai soli appartamenti (sub 5 e 6) ma non al negozio (sub 2-3), sebbene esista una porta di comunicazione tra il negozio ed il vano-scale;
- piano 1°: un bagno è stato trasformato in ripostiglio, è stato aperto un passaggio (frec-

cia) tra i locali che costituiscono tutti la “zona-giorno” dell’abitazione ed è stata installata sulla terrazza una veranda in legno e vetro (dimensioni mt 3,50 x mt 3,75 - in ROSSO);

- piano 2°: un bagno è stato trasformato in ripostiglio, la cucina in antibagno e tutti i locali costituiscono la “zona-notte” dell’abitazione;

L’abitazione, sinteticamente, comprende:

- piano T: magazzino per l’accesso al vano-scale (mq 56 ca.);
- piano 1°: ingresso, soggiorno, cucina, studio, bagno, veranda, locale-sgombero staccato (complessivamente mq 145 ca.) e terrazza (mq 40 ca.);
- piano 2°: ingresso, tre camere da letto, antibagno e bagno (complessivamente mq 106 ca.);

Tutte le finiture e l’impiantistica degli appartamenti risalgono a fine anni’ 90; in sintesi:

Scala interna in granito; gradini dal primo al secondo piano rivestiti in legno.

Porta metallica di accesso posteriore, portoncino di legno massiccio di accesso alle scale, porte in legno e vetro zigrinato di accesso agli appartamenti, porte interne in legno massiccio (piano 1°) e legno liscio tamburato (piano 2°), alcune con inserti in vetro zigrinato; serramenti con vetro-camera semplice ed avvolgibili in plastica.

Pavimenti in palladiana (piano 1°), piastrellati in bagno e nello sgombero; pavimenti in parquet (piano 2°) in tutti i locali (bagno compreso).

Ogni bagno è dotato di calda-acqua a gas.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del lotto sono buone.

OCCUPATO DALL’ESECUTATO

Il negozio (sub 2-3) è occupato dall’esecutato stesso; gli appartamenti (sub 5 e 6) sono occupati dall’esecutato stesso e dalla sua famiglia.

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

LOTTO 1

I beni immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati per acquisto, con atto del 25-08-1983 n. 21646 rep. Notaio Lino Gallo, in regime dichiarato di comunione legale (all. 15).

LOTTO 2

I beni immobili pignorati (sub 2-3 e 4) sono pervenuti all'esecutato per acquisto, con atto del 13-12-1993 n. 46408 rep. Notaio Nicola Maffei, in regime dichiarato di separazione di beni (all. 16).

I beni immobili pignorati (sub 5 e 6) sono pervenuti all'esecutato per acquisto, con atto del 17-09-1996 n. 60043 rep. Notaio Nicola Maffei, in regime dichiarato di separazione di beni (all. 17).

CONSERVATORIA DEI RR. IL DI BASSANO DEL GRAPPA

ISCRIZIONE NN. 11424/2875 del 09/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03/10/2007 Numero di repertorio 116724/25858 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD). A favore di
contro

quale debitore non datore di ipoteca;

Capitale € 190.000,00, Totale € 320.000,00, Durata 10 anni.

LOTTO 2 - Grava su San Martino di Lupari Sezione Urbana A Foglio 9 Particella 1860 Sub 2 graffate Foglio 9 Particella 1860 Sub 3, San Martino di Lupari sezione Urbana A Foglio 9 Particella 1860 Sub 4.

ISCRIZIONE NN. 255/27 del 14/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/01/2014 Numero di repertorio 132955/35274 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD). A favore di
contro

Capitale € 70.000,00, Totale € 126.000,00, Durata 10 anni.

LOTTO 1 - Grava su San Martino di Lupari sezione Urbana B Foglio 1 Particella 413 Sub 6 Particella 413 Sub 16.

ISCRIZIONE NN. 3655/582 del 18/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/05/2015 Numero di repertorio 135507/36796 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD). A favore di Contro

Capitale € 120.000,00, Totale € 216.000,00, Durata 10 anni e 1 mese.

LOTTO 2 (solo sub 1, 5 e 6) - Grava su San Martino di Lupari sezione Urbana A Foglio 9 Particella 2797 Sub 1 Particella 2797 Sub 5 Particella 2797 Sub 6.

ISCRIZIONE NN. 3784/595 del 12/04/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 11/04/2019 Numero di repertorio 2708/7719 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA.

A favore di contro

Capitale € 43.739,78, Totale € 87.479,56

LOTTO 2 (solo sub 2-3) - Grava su San Martino di Lupari Foglio 9 Particella 2797 Sub 2 grafato Foglio 9 Particella 2797 Sub 3.

ISCRIZIONE NN. 3785/596 del 12/04/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 11/04/2019 Numero di repertorio 2709/7719 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

Capitale € 28.909,69 Totale € 57.819,38.

LOTTO 1 - Grava su S. Martino di Lupari Foglio 21 Particella 413 Sub 6 Particella 413 Sub 16.

TRASCRIZIONE NN. 10605/7799 del 07/11/2023

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/10/2023 Numero di repertorio
5866 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA.

A favore di
contro

LOTTI 1 e 2 - Grava su San Martino di Lupari Foglio 21 Particella 413 Sub 6 Particella 413
Sub 16 - San Martino di Lupari Foglio 9 Particella 2797 Sub 2 graffato Foglio 9 Particella 2797
Sub 3, Particella 2797 Sub 5, Particella 2797 Sub 6, Particella 2797 Sub 4.

TRASCRIZIONE NN. 2479/1930 del 19/03/2024

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/10/2023 Numero di repertorio
1088 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA.

A favore di
contro

LOTTO 2 (solo sub 1, 5 e 6)

Grava su San Martino di Lupari Foglio 9 Particella 2797 Sub 1,

San Martino di Lupari Foglio 9 Particella 2797 Sub 5,

San Martino di Lupari Foglio 9 Particella 2797 Sub 6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e

- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:

LOTTO 1

- che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 141/80 del 06-11-1980, Prot. n. 1346 (all. 18);
- che è stata successivamente rilasciata Variante in Corso d'Opera n. 013/82 del 01-03-1982, Prot. n. 6162 (all. 19); le tavole ottenute dopo l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di S. Martino di Lupari risultano quasi illeggibili ma sono l'unica documentazione ufficiale reperibile;
- che è stata in seguito rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità del 25-03-1982 (all. 20);
- che non sono state successivamente apportate modifiche o cambi di destinazione d'uso per cui erano necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie;
- che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.

LOTTO 2

- che l'edificio è stato costruito con Autorizzazione Edilizia n. 23/961 del 02-06-1961 (all. 21);
- che è stato successivamente rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 23/961 del 03-07-1962 (all. 22);
- che sono state successivamente apportati ampliamenti e modifiche per cui erano necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie;
- che è stata rilasciata, per sanare gli abusi commessi, la Concessione in sanatoria n. 1810 del 05-11-1992, Prot. n. 11201/86 (all. 23);
- che dopo tale Concessione in sanatoria non risulta essere stata né richiesta né rilasciata una nuova Autorizzazione di Abitabilità per i nuovi locali derivati dall'ampliamento del fabbricato originale del 1961;
- che risulta una Comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria alla copertura, Prot. n. 9207 del 01-09-1998;
- che sono state realizzate, dopo la Concessione in sanatoria citata, altre opere per cui erano

necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie: (apertura/chiusura di porte interne, demolizione di tramezzi interni, realizzazione di una veranda in legno e vetro sulla terrazza del primo piano);

- che i dati catastali e la planimetria sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformità talmente rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale;
- che, pertanto, **l'edificio non è regolare dal punto di vista edilizio.**

CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI

Gli abusi descritti sono, in sintesi:

- incompletezza burocratico-amministrativa, per la necessità di richiedere ed ottenere una nuova Autorizzazione di Abitabilità (relativa alle opere sanate ancora nel 1986);
- installazione di una veranda (con struttura in legno e vetro);
- lievi modifiche interne (apertura o spostamento di fori);

e rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV, legge 28-02-1985 n. 47; in tal caso il costo per la sanatoria (oblazione, oneri concessori, spese tecniche ed accessorie) può essere stimato in Euro 15.000.

A parere del C.T.U., i beni possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, avendo l'eventuale aggiudicatario centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per presentare la domanda di sanatoria (articolo 40, ultimo comma, legge 28-02-1985 n. 47).

STIMA DEL VALORE

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione dei lotti, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità delle aree, dello stato di conservazione dei fabbricati e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere i seguenti valori da porre a base d'asta:

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON GARAGEcalcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
appartamento	64,0	ca. x	100%	=	64,0
poggiolo	8,0	ca. x	25%	=	2,0
cantina	24,0	ca. x	25%	=	6,0
garage	20,0	ca. x	50%	=	10,0
					<u>superficie commerciale mq 82,0</u>

valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

valore unitario minimo: 950 Euro/mq

valore unitario massimo: 1.200 Euro/mq

valore unitario medio: **1.075 Euro/mq**valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

valore unitario minimo: 1.047 Euro/mq

valore unitario massimo: 1.047 Euro/mq

valore unitario medio: **1.047 Euro/mq**

operando una media tra i valori appena esposti può essere stimato il

valore unitario attuale: $(1075 + 1047) / 2 =$ **1.061 Euro/mq**valutazione totale fabbricato i mq 82,0 x 1061 = 87.002**deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi**

pari al: 15% di 87.002 = - 13.050

valutazione finale73.952

arrotondabile, per comprendere parti comuni, scoperto privato, incidenza del terreno, a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1: Euro 75.000**diconsi Euro SETTANTACINQUEMILA / 00**

-O-O-O-O-O-O-O-

LOTTO 2: INTERO FABBRICATO (NEGOZIO ED ABITAZIONE SU DUE PIANI)**LOTTO 2 - NEGOZIO**calcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
negozio	173,0	ca. x	100%	=	173,0
superficie commerciale mq					<u>173,0</u>

valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

valore unitario minimo: 1.550 Euro/mq

valore unitario massimo: 1.850 Euro/mq

valore unitario medio: 1.700 Euro/mq

Data la favorevole e centralissima ubicazione può essere adottato, rispetto alla media di mercato, un valore unitario anche superiore che, a parere del C.T.U., si attesta sui 2.000 Euro/mq.

valutazione totale NEGOZIO	mq	173,0	x	2000	=	346.000
-----------------------------------	-----------	--------------	----------	-------------	----------	----------------

LOTTO 2 - ABITAZIONE SU DUE PIANIcalcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
magazzino-ingresso	56,0	ca. x	75%	=	42,0
appartamento 1° piano	107,0	ca. x	100%	=	107,0
sgombero 1° piano	38,0	ca. x	100%	=	38,0
terrazza 1° piano	40,0	ca. x	25%	=	10,0
appartamento 2° piano	106,0	ca. x	100%	=	106,0
superficie commerciale mq					<u>303,0</u>

valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

valore unitario minimo: 1.047 Euro/mq

valore unitario massimo: 1.047 Euro/mq

valore unitario medio: 1.047 Euro/mq

valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

valore unitario minimo: 950 Euro/mq

valore unitario massimo: 1.200 Euro/mq

valore unitario medio: 1.075 Euro/mq

Data la favorevole e centralissima ubicazione può essere adottato, rispetto alla media di mercato, un valore unitario anche superiore che, a parere del C.T.U., si attesta sui 1.300 Euro/mq:

valutazione totale abitazione	mq	303,0	x	1300	=	393.900
--------------------------------------	-----------	--------------	----------	-------------	----------	----------------

valutazione totale dell'intero fabbricato:						739.900
---	--	--	--	--	--	----------------

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

pari al:	15%	di	739.900	=	-	110.985
----------	-----	----	---------	---	---	---------

sommano	628.915
---------	---------

deprezzamento per:

oneri di regolarizzazione urbanistica	-	15.000
---------------------------------------	---	--------

valutazione finale

613.915

arrotondabile a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2: Euro 614.000

diconsi Euro SEICENTOQUATTORDICIMILA / 00

-O-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, 27 dicembre 2024

Luigi Corti

il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

