TRIBUNALE DI PADOVA

n. 351/2024 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 immobiliare indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa 2

Estremi del pignoramento 2

Istanza di vendita 3

Analisi della documentazione depositata 3

Diritto venduto e qualità 3

Ubicazione 4

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio 4

Confini 6

Provenienza ventennale 6

Corrispondenza 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Descrizione dei beni 7

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare 23

Occupazione 23

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 23

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva 24

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate 24

Regime patrimoniale tra i coniugi 25

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei 25

Destinazione urbanistica dell'area 25

Regolarità edilizia 26

Spese condominiali 31

Stima valore commerciale del lotto 31

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 12.12.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava all'11.06.2025 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 14.12.2024 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la – Succursale italiana, con sede in chiede che siano sottoposti a pignoramento gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

immobili di proprietà del sig. e in particolare il diritto di piena proprietà per l'intero sull'abitazione sita nel comune di Fontaniva, via Fratta n. 32, così censita al foglio 4 del Catasto Fabbricati del comune di Fontaniva: mappale 176, subalterno 5, categoria A/3, consistenza 4,5 vani.

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

n. 46281 di registro generale, n. 32840 di registro particolare del 06.12.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 19.11.2024 n. 5.863 di repertorio dell'UNEP di Padova, a favore della

contro gravante

sull'intera piena proprietà dell'immobile così identificato:

comune di Fontaniva, Catasto Fabbricati, foglio 4, mappale 176, subalterno 5, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 4,5 vani, via Fratta n. 32.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la – Succursale italiana chiede che sia disposta la vendita del bene colpito dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi della documentazione depositata

Risulta depositata la certificazione notarile sottoscritta il 10.12.2024 dal notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni. Si allega, perché mancante in atti, l'atto di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto e qualità

Intera piena proprietà di un appartamento porzione di un edificio bifamiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

Ubicazione

Comune di Fontaniva, via Fratta n. 49, piano primo.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

proprietario per l'intero, è intestato sull'immobile così censito al foglio 4 del Catasto Fabbricati del comune di Fontaniva:

- mappale 176, subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 86, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita 267,27 euro, via Fratta n. 32, piano 1.

È in comune alla predetta unità immobiliare il cortile così censito al foglio 4 del Catasto Fabbricati del comune di Fontaniva:

mappale 176, subalterno 6, b.c.n.c., via Fratta n. 32, piano T.

Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

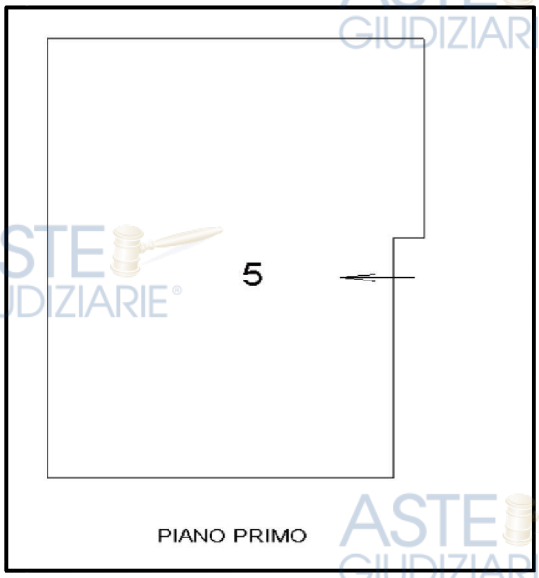

Figura 2 - Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 4 del Catasto Terreni del comune di Fontaniva:

mappale 176, ente urbano, are 02.00.

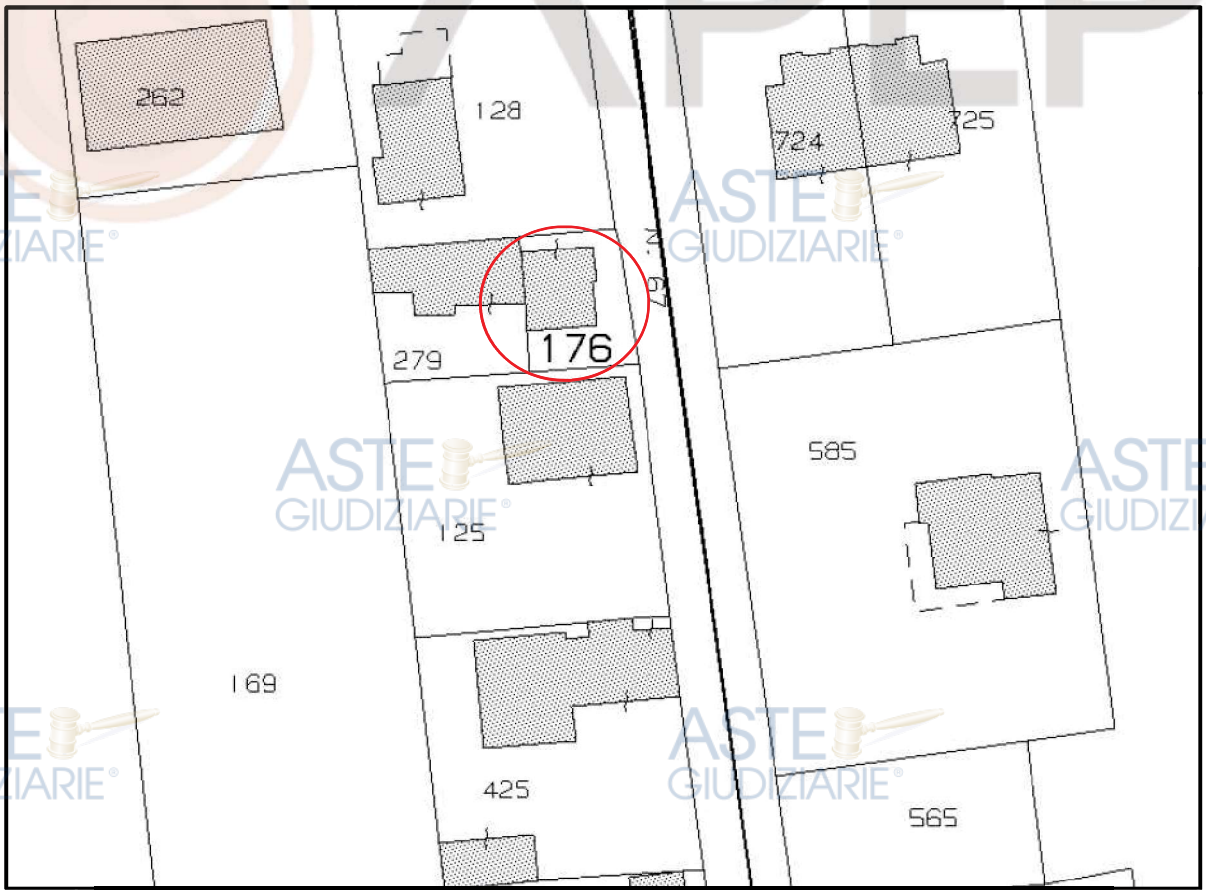

Figura 3 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 176/sub5 del foglio 4 deriva dal mappale 176/sub5 del foglio 4, sezione A, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 09.07.2015. Il mappale 176/sub5 del foglio A/4 è stato originato dalla soppressione dei mappali 176/sub1, 176/sub2, 176/sub3 del foglio A/4 a seguito di variazione per divisione-fusione del 05.06.2002.

Al **Catasto Terreni** il mappale 176 del foglio 4, ente urbano di are 02.00, deriva dal mappale 176, stesso foglio, seminativo irriguo arborato di are 02.00, a seguito di denuncia tipo mappale del 09.03.1987. Il mappale 176, seminativo irriguo arborato di are 02.00, deriva dal mappale 176, seminativo irriguo arborato di are 05.00, a seguito di frazionamento del 05.05.1989. Con il predetto frazionamento il mappale 176 di are 05.00 ha originato i mappali 176 di are 02.00 e 279 di are 03.00.

Confini

Il mappale 176 del foglio 4 confina a nord con il mappale 128, a est con via Fratta, a sud con il mappale 125, a ovest con il mappale 279, tutti del foglio 4.

L'appartamento pignorato prospetta a nord, a est e a sud con il cortile comune (subalterno 6), confina a ovest con il mappale 279.

Provenienza ventennale

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita in data 17.07.2002 n. 4.400 rep. notaio Paolo Carraretto di Cittadella, trascritto a Padova il 24.07.2002 ai nn. 29955/20242, con cui il sig.

ha venduto al sig. celibe, la piena proprietà dell'unità immobiliare, facente parte del fabbricato residenziale sito in comune di Fontaniva, via Fratta n. 49 e precisamente la porzione immobiliare al piano primo così identificata al Catasto Fabbricati del comune di Fontaniva: sezione A, foglio 4, mappale 176, subalterno 5, via Fratta n. 32, piano 1, categoria A/3, classe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185568f5f35ce5dc6daf

1, consistenza 4,5 vani, rendita euro 267,27. Nell'atto è precisato che è compresa la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e seguenti, e precisamente la quota di 1/2 in comproprietà del cortile identificato al foglio A/4 del comune di Fontaniva con il mappale 176/sub6., b.c.n.c, unitamente alla comproprietà dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato censita al foglio 4 del Catasto Fabbricati di Fontaniva con il mappale 176. Nell'atto è richiamata la servitù di passaggio costituita con atto in data 19.10.1988 n. 33.805 rep. notaio Lino Gallo di Cittadella, trascritta a Padova il 16.11.1988 ai nn. 29007/19934.

Corrispondenza

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento, porzione di bifamiliare.

Descrizione dei beni

Si trovano a Fontaniva, via Fratta n. 49, distanti circa 2 km dal centro di Fontaniva e circa 5 km dal centro di Cittadella.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185568f5f35ce5dc6daf

Figura 4 – Pianta da Google Maps

Sono porzione di un edificio bifamiliare che si sviluppa su due piani (terra e primo).

Il fabbricato, che è stato eretto oltre 50 anni fa, risulta costruito con strutture portanti verticali in muratura, solaio di piano in laterocemento, travi prefabbricate in cemento armato (tipo Varese) e tavelloni per la copertura. Il fabbricato, che mantiene tutte le strutture originarie, dal punto di vista statico sembra ancora abbastanza efficiente, non avendo lo scrivente riscontrato segni di dissesto apprezzabili, se non qualche limitata fessurazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 5

Figura 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185568f5f35ce5dc6daf

Figura 7

L'appartamento pignorato, che è al primo piano, è accessibile tramite una scala esterna. Si articola in: ingresso (mq. 7 circa), soggiorno con angolo cottura (mq. 15 circa), lavanderia/ripostiglio (mq. 10 circa), una camera da letto (mq. 15 circa), un altro locale utilizzato come camera da letto (mq. 15 circa), un bagno (mq. 4 circa).

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

pareti interne: in laterizio, rivestite da lastre in cartongesso;

pavimenti: in laminato su pavimento esistente in soggiorno, ingresso e in una stanza utilizzata come camera; in mattonelle di ceramica in bagno e lavanderia; in legno nella camera da letto;

rivestimenti: pareti intonacate e tinteggiate in tutti i locali, ad esclusione di alcune pareti del soggiorno e dell'ingresso che sono rivestite con pannelli decorativi in gesso effetto pietra, di alcune pareti dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

marmo (cucina in muratura) e delle pareti del bagno che sono rivestite in mattonelle di ceramica; il soffitto dei locali è rivestito con perline e travi in legno, che svolgono la funzione di controsoffitto;

porte interne: in legno massello;

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

impianto elettrico: con cavidotti incassati nella muratura o sottopavimento; frutti di tipo corrente;

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

impianto di riscaldamento: vi è una caldaia a gas marca Riello non funzionante e da sostituire, lo scarico dei fumi è a parete, emissione del calore con ventilconvettori; attualmente i locali sono scaldati da una stufa a pellet posta in ingresso, per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico;

impianto di condizionamento: vi è un impianto a split composto da un'unità interna e un'unità esterna non più a norma e che deve essere necessariamente sostituito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

Figura 8 – Scala esterna per accesso appartamento pignorato e cortile comune

Figura 9 – Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

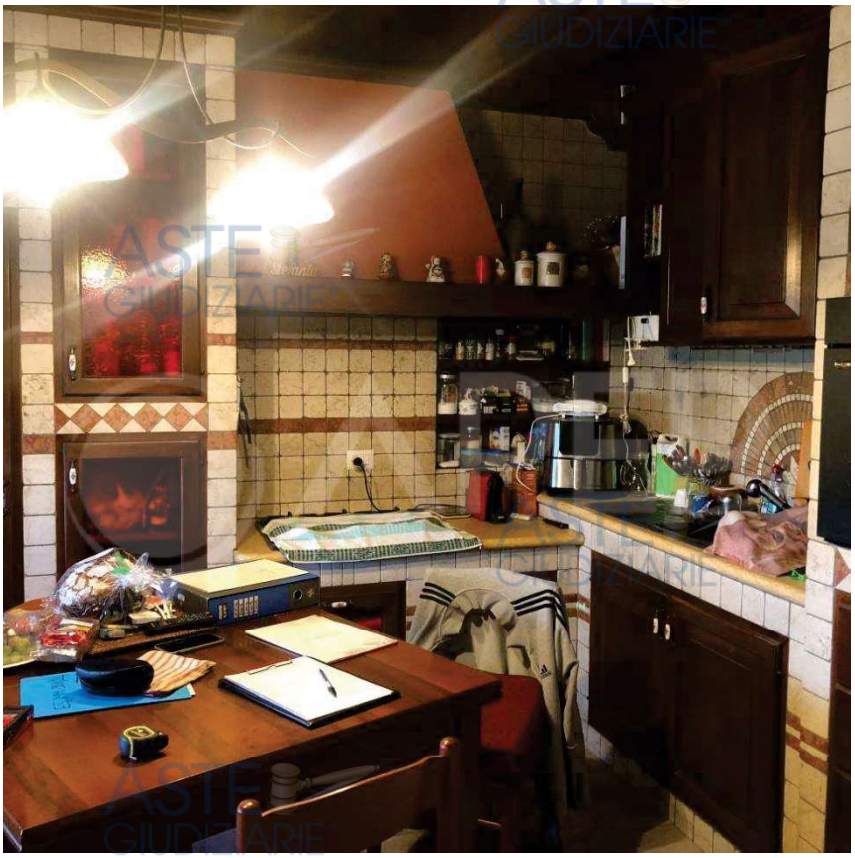

Figura 10 – Soggiorno con angolo cottura

Figura 11 – Soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

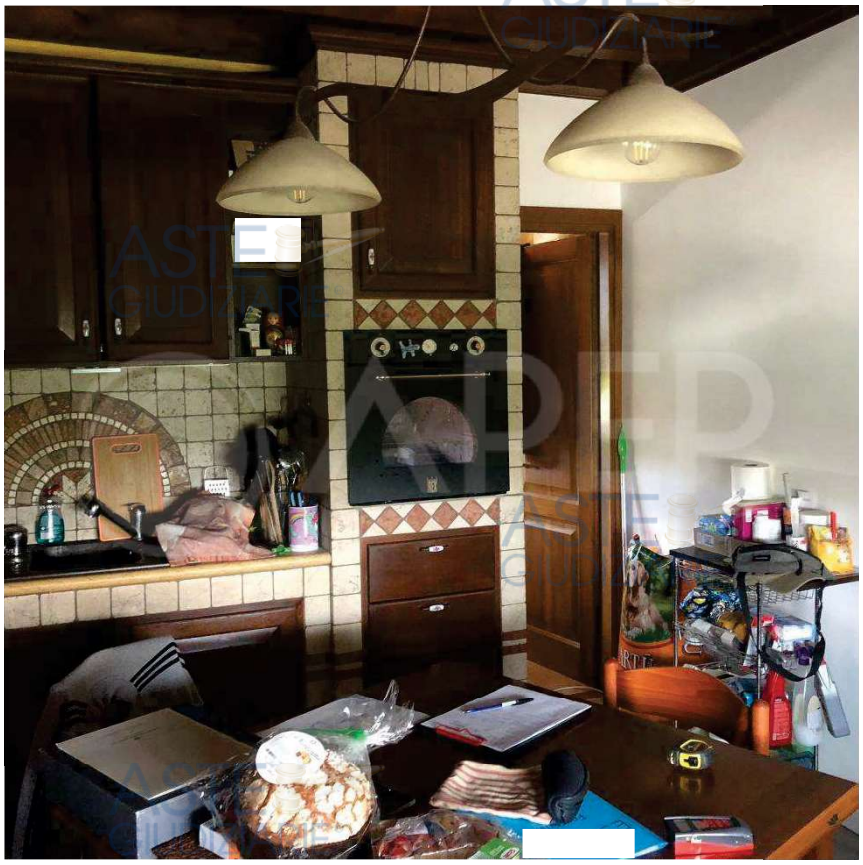

Figura 12 – Soggiorno con angolo cottura

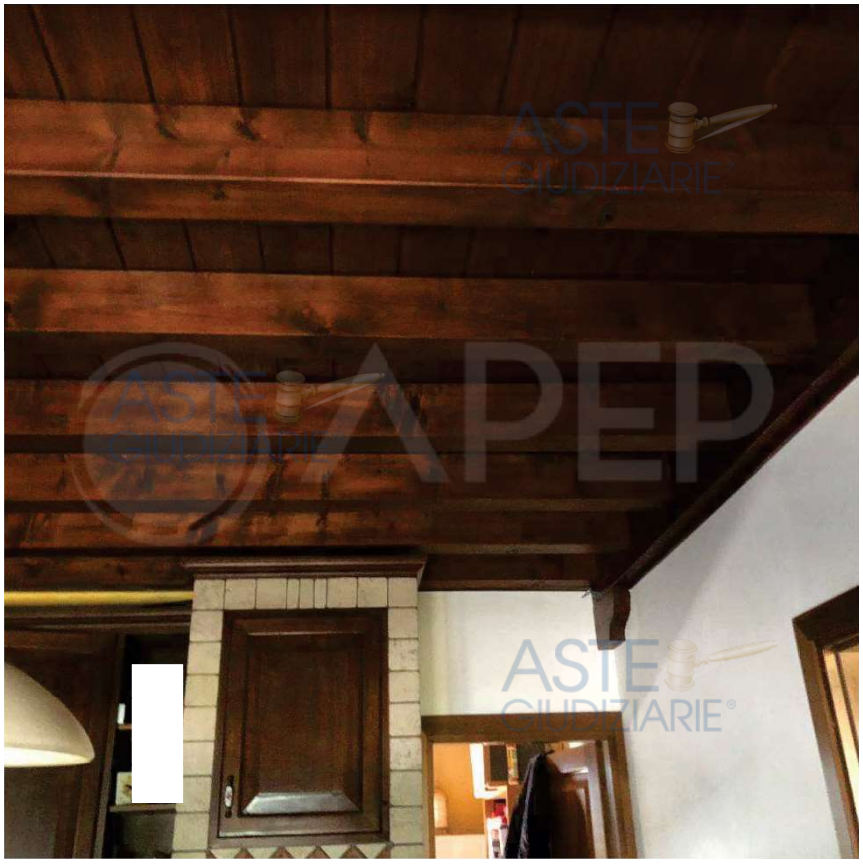

Figura 13 – Controsoffitto del soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 14 – Lavanderia/ripostiglio

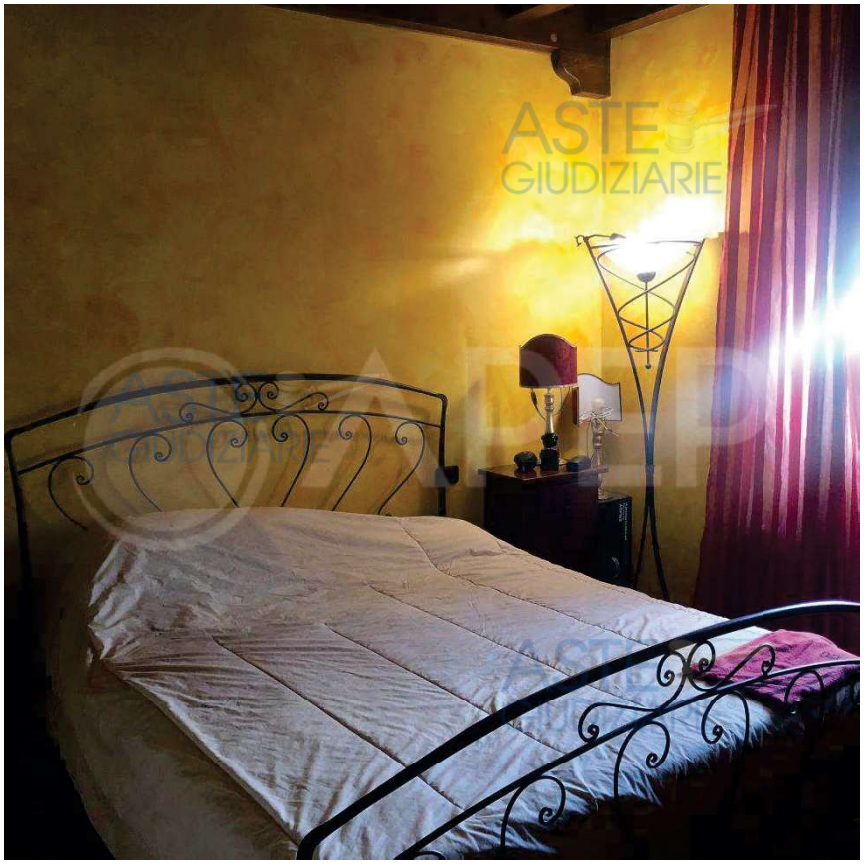

Figura 15 – Camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 16 – Camera da letto

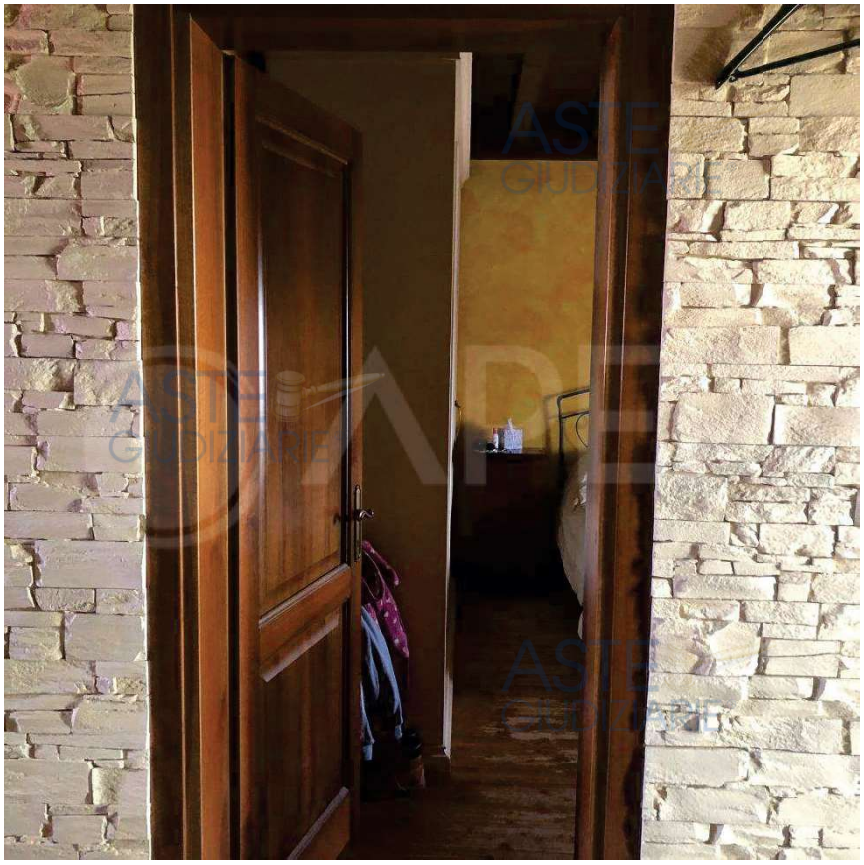

Figura 17 – Camera da letto vista da ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

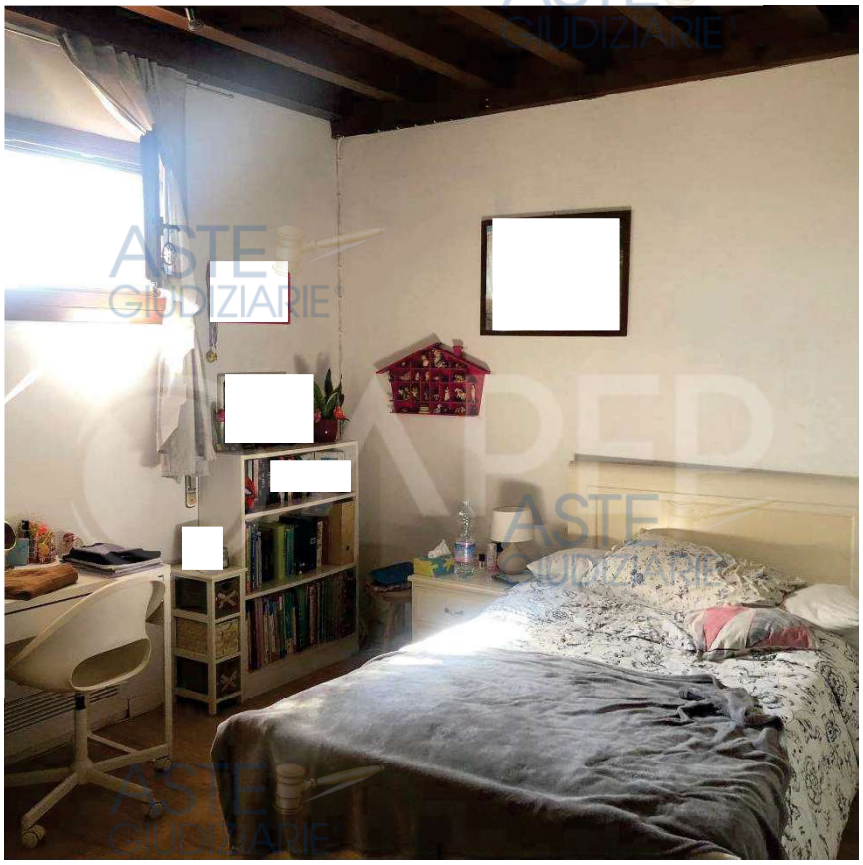

Figura 18 – Locale utilizzato come camera da letto

Figura 19 – Locale utilizzato come camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

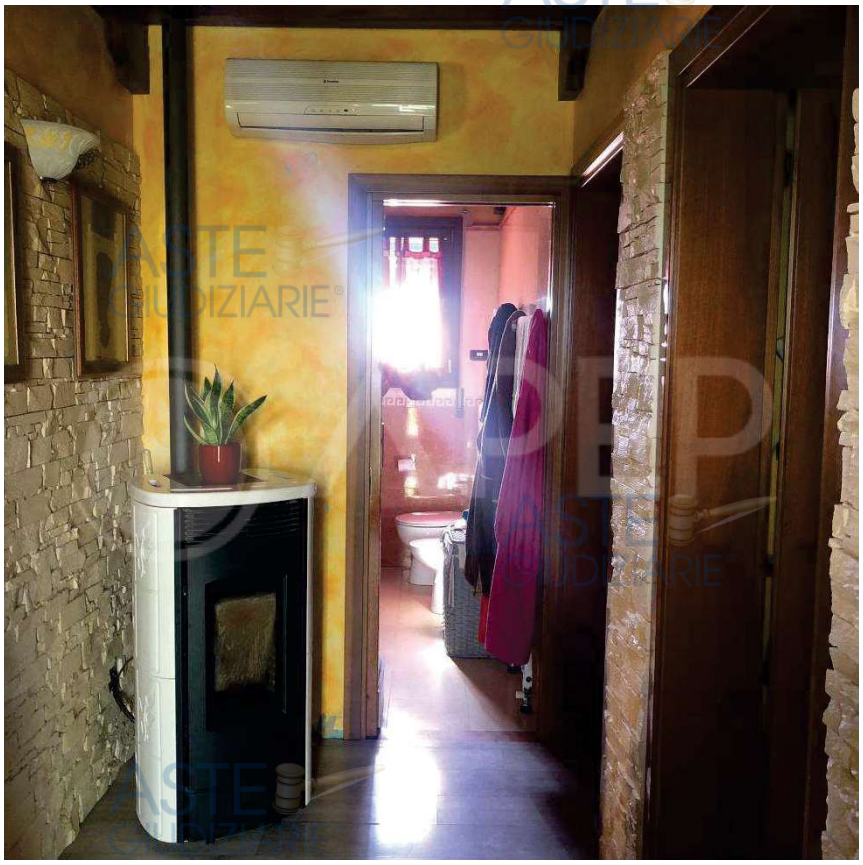

Figura 20 – Bagno visto da ingresso

Figura 21 - Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 22 - Poggiolo

L'altezza dei locali è di 2,67 m sotto la trave del controsoffitto e di 2,82 m al tavolato, l'altezza media è superiore a 2,70 m (valore minimo per i locali di abitazione).

L'appartamento non mantiene finiture e impianti dell'epoca di costruzione, perché gli stessi sono stati oggetto di sostituzioni e rinnovi circa vent'anni fa. Lo stato di conservazione è abbastanza buono, anche se qualche finitura necessita di manutenzione ordinaria; devono essere adeguati alla attuale normativa gli impianti di riscaldamento (compresa la sostituzione della caldaia) e di condizionamento, va inoltre verificato l'impianto elettrico.

Si segnala che il locale utilizzato come camera ha la superficie finestrata di 1 mq. circa, inferiore al minimo di 1,9 mq. richiesto dal Regolamento edilizio per i locali abitabili. Pertanto allo stato attuale può essere utilizzato solo come locale integrativo (ripostiglio, magazzino, guardaroba).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

L’area scoperta, che è in comune con i due appartamenti, è in parte pavimentata con lastre di calcestruzzo e in parte in terra battuta con sovrastante ghiaino.

Figura 23 – Cortile comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 24 – Cortile comune

La recinzione è con moduli prefabbricati in calcestruzzo posti su muretta lungo via Fratta, con rete metallica sul lato sud, mentre sul lato ovest vi è un'apertura carraia munita di cancello per l'accesso al mappale 279 (in ditta a terzi). Su via Fratta vi è un'apertura carraia dotata di cancello scorrevole. Nel cortile sono state realizzate abusivamente due casette per il deposito degli attrezzi da giardino. Si segnala che la porzione sud del cortile è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno (con sovrastante fabbricato) identificato con il mappale n. 279. Pertanto tale fascia di terreno dovrà essere mantenuta sempre libera da cose.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Figura 25 – Apertura carraia su via Fratta

Figura 26 – Porzione di cortile comune gravata da servitù di passaggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare

Non è disponibile l'APE.

Si riportano alcune caratteristiche dell'appartamento, ricavate dal sopralluogo:

- i locali sono attualmente riscaldati con una stufa a pellet;
- è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano marca Riello, installata nel ripostiglio e non funzionante, lo scarico dei fumi è a parete;
- le pareti perimetrali di muratura a due teste sono rivestite internamente con pannelli di cartongesso (non è noto se nell'intercapedine vi sia del materiale isolante);
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono avvolgibili in PVC o metalliche.

Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente. Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione

I beni sono occupati dell'esecutato assieme alla sua famiglia.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si è rilevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – la seguente formalità gravante sul bene pignorato, che resterà a carico dell'acquirente:

Nota di trascrizione n. 29007 R.G. e n. 19934 R.P. del 16.11.1988.

Atto di compravendita di un appezzamento di terreno e contestuale costituzione di servitù di passaggio.

DIRITTI: intera piena proprietà e costituzione di servitù di passaggio.

A FAVORE DI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

CONTRO:

TITOLO: atto in data 19.10.1988 n. 33.805 rep. notaio Lino Gallo di Cittadella.

BENI: comune di Fontaniva, Catasto Terreni, foglio 4, mappale 279 (ex 176/b), consistenza are 03.00.

SERVITÙ A FAVORE DI: comune di Fontaniva, Catasto Terreni, foglio 4, mappale 279 (ex 176/b).

SERVITÙ CONTRO: comune di Fontaniva, Catasto Terreni, foglio 4, mappale 176 (ex 176/a).

È gravata di servitù di passaggio (si ritiene pedonale e carraio) la fascia di area scoperta del mappale 176 posta tra il prospetto sud del fabbricato (eretto sul mappale 176) e il confine sud (del mappale 176).

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 46281 R.G. e n. 32840 R.P. del 06.12.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

Nessuna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185568f5f35ce5dc6daf

Regime patrimoniale tra i coniugi

L'esecutato all'atto dell'acquisto era celibe, essendosi sposato nel 2007 (in regime di separazione dei beni).

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

Il bene pignorato è intestato per l'intero all'esecutato. Sono in comproprietà con il bene pignorato le parti comuni del fabbricato per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e seguenti, tra le quali il cortile identificato al foglio 4 del comune di Fontaniva con il mappale 176/sub6, b.c.n.c., e l'area di sedime del fabbricato. Si richiama la servitù di passaggio costituita con atto in data 19.10.1988 n. 33.805 rep. notaio Lino Gallo di Cittadella, trascritta a Padova il 16.11.1988 ai nn. 29007/19934.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 176 del foglio 4 del Catasto Terreni del comune di Fontaniva ai sensi del Piano degli Interventi vigente:

- insiste in Z.T.I.O. 6.2, disciplinata in via principale dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative;
- ricade in Zona "Edificazione diffusa", disciplinata in via principale dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative;
- è assoggettata a Vincolo paesaggistico-Corsi d'acqua, disciplinato in via principale dall'art. 7.1 delle Norme Tecniche Operative;
- insiste in Area idonea (relativamente all'idoneità geologica ai fini edificatori), disciplinata in via principale dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185568f5f35ce5dc6daf

Regolarità edilizia

Relativamente alla costruzione del fabbricato, come da ricerche effettuate presso il comune di Fontaniva, risulta quanto segue.

Il fabbricato è stato eretto nel 1958, ma il comune non ha reperito la relativa autorizzazione.

In data 12.09.1996 il comune di Fontaniva, a seguito della domanda di condono edilizio presentata dal sig. (ai sensi della legge n. 47/85) in data 28.03.1986 con prot. 2007, ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 342, prot. gen. 2007/86, per la costruzione di un locale ad uso garage, sul mappale attualmente identificato con il n. 279 e quindi non inerente il presente procedimento. Tuttavia va segnalato che nella Relazione tecnica allegata alla domanda il sig. ha scritto che nei prospetti del fabbricato autorizzato e costruito nell'anno 1958 (si tratta del fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione) erano state apportate delle variazioni nella posizione dei fori di porte e finestre; inoltre era stato prolungato il poggiolo a tutto il lato est del fabbricato; trattandosi di opere non valutabili in termini di superficie o di volume ed essendo la costruzione precedente all'1.09.1967 chiedeva al comune la certificazione dello stato di fatto. Non risulta alcuna risposta del comune in merito.

In data 14.11.1988 il comune di Fontaniva ha rilasciato al sig. la concessione edilizia n. 26/88, prot. gen. n. 924, per lavori di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione eretto sul terreno identificato al foglio 4 del Catasto Terreni con il mappale 176.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

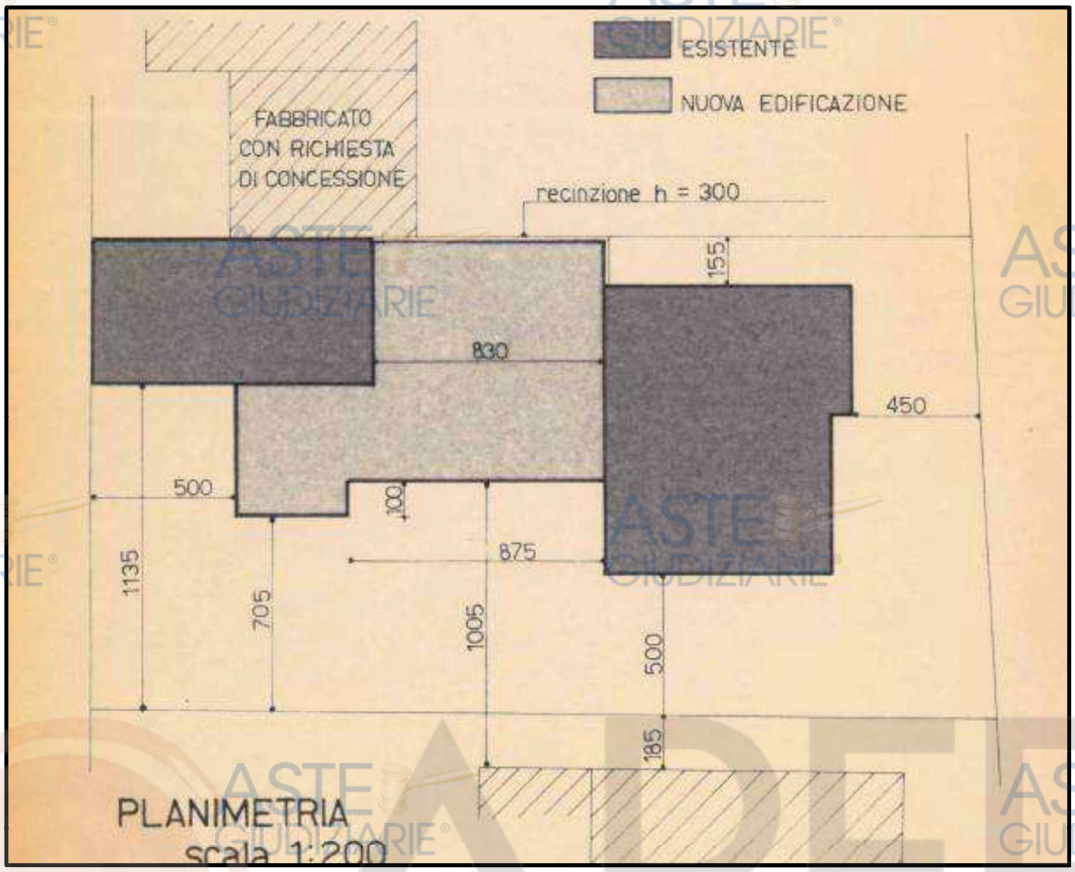

Figura 27 – Estratto della tavola 1 allegata alla concessione edilizia n. 26/88

Il progetto riguarda anche l'appartamento pignorato relativamente ad una modifica forometrica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

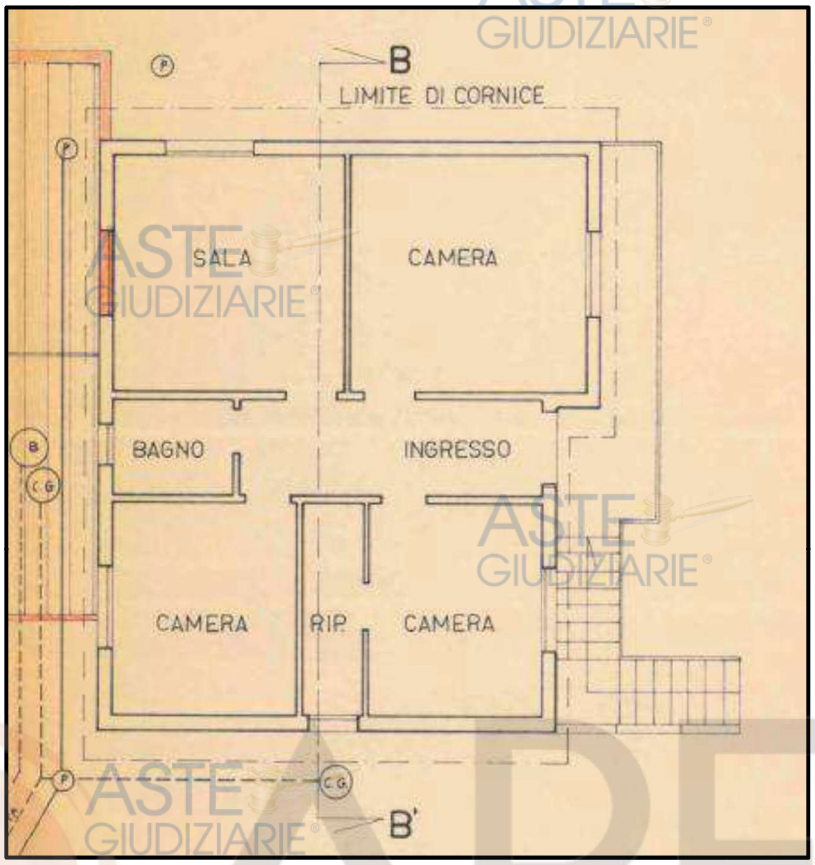

Figura 28 - Estratto della tavola 1 allegata alla concessione edilizia n. 26/88

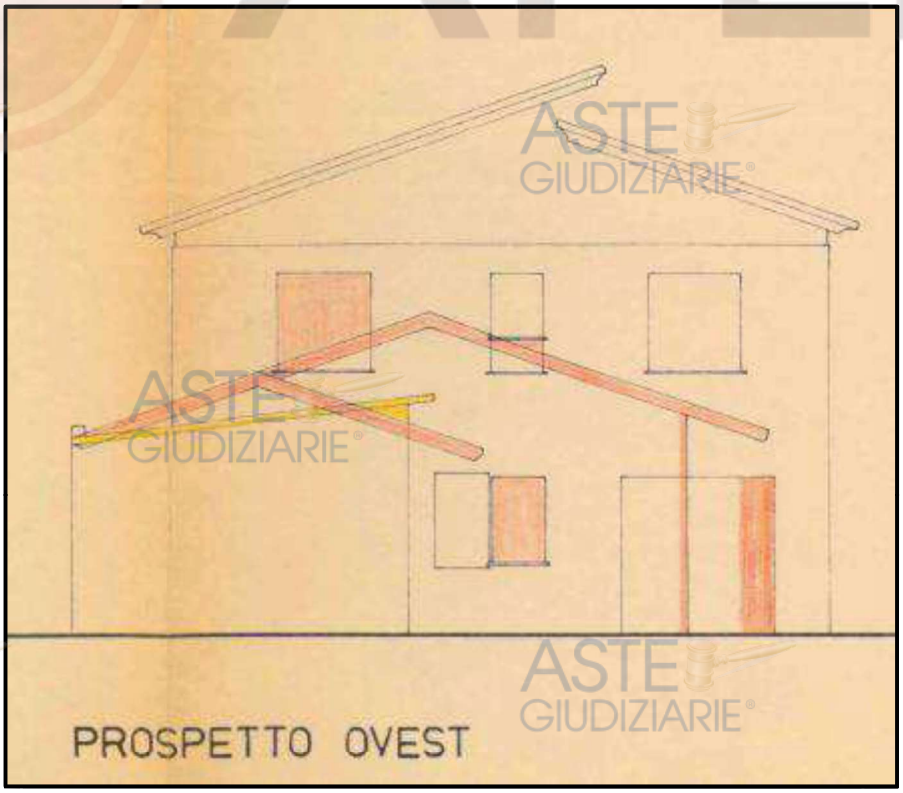

Figura 29 – Estratto della tavola 1 allegata alla concessione edilizia n. 26/88

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

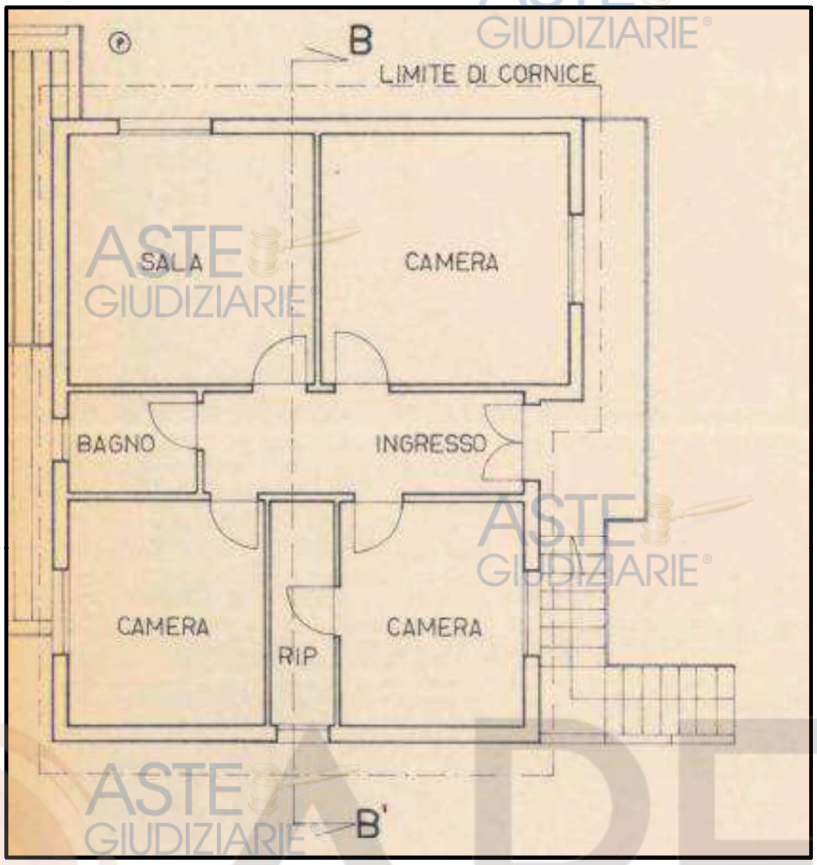

Figura 30 – Estratto della tavola n. 2 allegata alla concessione edilizia n. 26/88 - Stato di progetto

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato risulta che l'appartamento pignorato, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alla predetta pratica edilizia perché:

1) il fabbricato è stato frazionato in due appartamenti (uno al piano terra e l'altro al primo piano), mentre nel progetto costituiva un unico appartamento che aveva la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano;

2) è stata modificata la distribuzione interna dei locali, tramite la demolizione della parete tra la camera all'angolo sud-est e il ripostiglio, l'ampliamento del bagno, lo spostamento della porta della camera all'angolo sud-ovest;

3) è stata modificata la destinazione d'uso di alcuni locali: la camera all'angolo sud-est fusa con il ripostiglio è utilizzata come soggiorno e cucina, la camera all'angolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

sud-ovest è utilizzata come ripostiglio, il locale all'angolo nord-ovest è utilizzato come camera da letto;

4) non è presente la finestra sulla facciata nord;

5) non è stata chiusa la finestra sulla facciata ovest (colorata di rosso nelle figure 28 e 29);

6) è stata chiusa, solo dal lato interno la finestra sulla facciata sud;

7) nel cortile sono state erette due casette per attrezzi da giardino, una per ciascun appartamento; quella di proprietà dell'esecutato è posta nell'angolo sud-ovest dell'area scoperta.

L'appartamento è attualmente privo del certificato di agibilità. I primi sei abusi sono sanabili, tramite la presentazione di una pratica edilizia. Si segnala che il comune richiederà il pagamento degli oneri. Sarà necessario richiedere anche l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, tenuto conto che le forometrie attuali sono diverse da quelle di progetto. L'abuso n. 7 non è sanabile, perché non sono rispettate le distanze dai confini. Il manufatto dovrà pertanto essere demolito, anche perché ricade entro la fascia di terreno gravata da servitù di passaggio.

Si segnala che attualmente alcuni locali non possiedono le caratteristiche minime imposte dal Regolamento edilizio e in particolare:

- il soggiorno con angolo cottura ha una superficie di 15 mq. circa, mentre il Regolamento edilizio impone una superficie minima di 20 mq., con una superficie finestrata di almeno 2,50 mq., mentre attualmente l'unica finestra apribile ha superficie di 2,20 mq.;

- il locale nell'angolo nord-ovest non è utilizzabile come camera da letto, perché la superficie finestrata è di 1 mq. circa, mentre quella minima richiesta dalle norme igienico-sanitarie è 1,9 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

La pratica di sanatoria dovrà pertanto prevedere l'esecuzione di opere al fine di rispettare i requisiti minimi richiesti dal Regolamento edilizio e dalle norme igienico-sanitarie. Si segnala che qualora si aprisse un nuovo foro di finestra sarà necessario anche un progetto strutturale. Terminati i lavori si potrà presentare la Segnalazione certificata di agibilità allegando tra gli altri le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti e l'autorizzazione allo scarico. Per le sanatorie si stima una sanzione di 2.500 euro. Per il pagamento delle sanzioni e degli oneri, l'esecuzione dei lavori edili, l'adeguamento degli impianti e le spese tecnico-professionali si stima un costo di 20.000 euro.

Regolarità del censimento catastale

I beni pignorati sono accatastati, tuttavia la planimetria dell'appartamento non rispecchia fedelmente lo stato di fatto. Il costo per la regolarizzazione può stimarsi in 400 euro.

Spese condominiali

Si tratta di una bifamiliare, non è noto l'importo delle spese condominiali.

Stima valore commerciale del lotto

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili similari in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

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

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

- appartamento	84,4 mq. x 1,00= 84,4 mq.
- poggiolo	7,8 mq. x 0,30= 2,3 mq.
totale	86,7 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2024 pone i beni pignorati in zona rurale, per la quale non fornisce però alcun valore. Tuttavia i beni sono poco distanti dal limite della zona centrale, centro-capoluogo, per la quale sono disponibili i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.250 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.350 €/mq. a 1.450 €/mq.;
- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.300 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

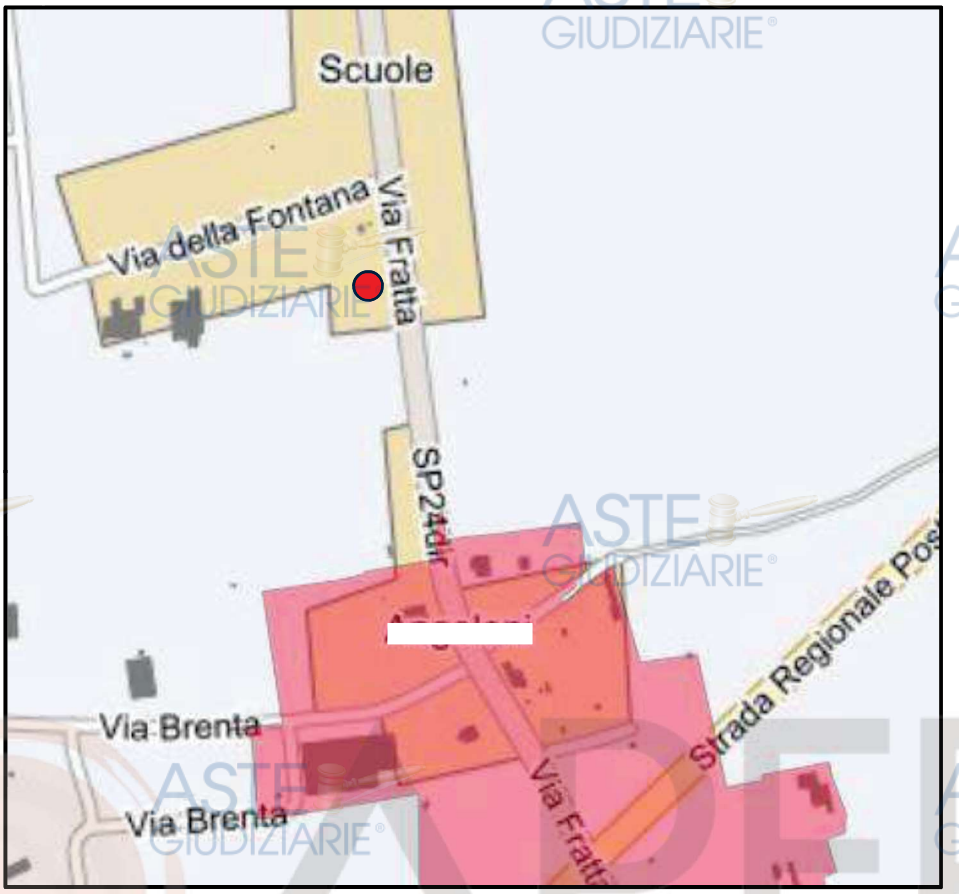

Figura 31 – Zone O.M.I.

Il Borsino Immobiliare Network per la zona rurale indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.247 €/mq. a 1.485 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.060 €/mq. a 1.267 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 848 €/mq. a 1.021 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 1.112 €/mq. a 1.319 €/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, tenuto conto che manca il garage, che il cortile è comune ed è in parte gravato da servitù di passaggio, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 800 €/mq. Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185685f35ce5dc6daf

stima pertanto per i beni pignorati un valore di euro 69.360 (= 86,7 mq. x 800 €/mq.).

A tale valore vanno sottratti i 20.000 euro riportati nel capitolo Regolarità edilizia e i 400 euro stimati per la denuncia di variazione catastale ottenendo così 48.960 euro (= 69.360 – 20.000 – 400). Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 42.000** (= 48.960 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 9 maggio 2025

Allegati:

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

ing. Matteo Bortolami

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf