

Arch. Mirco Carlin

via Carlo Dottori n. 7 -35122 Padova
mirco.carlin@gmail.com - mirco.carlin@archiworldpec.it



E' CONFORME AL CORRISPONDENTE
ATTO/DOCUMENTO INVIATO
TELEMATICAMENTE IL 19/05/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE r. g. n. 375 / 2024



CREDITORE PROCEDENTE:



CONTRO:



ATTI DI PIGNORAMENTO:

Atto del 04/12/2024 rep. 7643, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 18/12/2024 ai nn. 48341 R.G. e 34328 R.P.

UDIENZA: 18/06/2025

**** * * *

sommario

pag.

1	ELENCO DEGLI ALLEGATI	4
1	INCARICO – GIURAMENTO	5
2	SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE	5
3	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA	5
4	INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE	6
5	IDENTIFICAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	6
6	CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI	7
7	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	7
8	FORMAZIONE DEI LOTTI	8
9	PROVENIENZA	9
10	REGIME PATRIMONIALI	11
11	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
11.1	TRASCRIZIONI	11
11.2	ISCRIZIONI	12
12	PRECISAZIONI CATASTALI	13
13	DESTINAZIONE URBANISTICA	13
14	REGOLARITÀ EDILIZIA	13
15	LOTTO 1 – UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE	14



Esecuzione Immobiliare N. 375/2024

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013



15.1	DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI.....	14
15.2	DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA	15
15.3	COMPOSIZIONE.....	16
15.4	DESCRIZIONE CATASTALE.....	16
15.5	CONFINI.....	17
15.6	OCCUPAZIONE.....	17
15.7	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	17
15.8	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	18
15.9	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	18
15.9.1	Stato di possesso.....	18
15.9.2	Regolarizzazione urbanistica	18
15.9.3	Adempimenti catastali	19
15.9.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	19
15.9.5	Spese condominiali	19
15.9.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	19
15.9.7	Censo, livello e uso civico	19
15.9.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	20
16	LOTTO 2 – UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE	20
16.1	DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI.....	20
16.2	DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA	21
16.3	COMPOSIZIONE.....	22
16.4	DESCRIZIONE CATASTALE.....	22
16.5	CONFINI.....	23
16.6	OCCUPAZIONE.....	23
16.7	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	23
16.8	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	24
16.9	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	24
16.6.1	Stato di possesso.....	24
16.6.2	Regolarizzazione urbanistica	24
16.6.3	Adempimenti catastali	24
16.6.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	25
16.6.5	Spese condominiali	25
16.6.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	25
16.6.7	Censo, livello e uso civico	25
16.6.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	25
17	LOTTO 3 – EDIFICIO RESIDENZIALE.....	25
17.1	DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI.....	25
17.2	DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA	27
17.3	COMPOSIZIONE.....	27
17.4	DESCRIZIONE CATASTALE.....	28
17.5	CONFINI.....	28
17.6	OCCUPAZIONE.....	28
17.7	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	28
17.8	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	29
17.9	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	29

17.6.1	Stato di possesso	29
17.6.2	Regolarizzazione urbanistica	29
17.6.3	Adempimenti catastali	30
17.6.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	30
17.6.5	Spese condominiali	30
17.6.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	30
17.6.7	Censo, livello e uso civico	30
17.6.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	30
18	LOTTO 4 – EDIFICIO RESIDENZIALE	30
18.1	DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI	30
18.2	DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA	32
18.3	COMPOSIZIONE	33
18.4	DESCRIZIONE CATASTALE	33
18.5	CONFINI	34
18.6	OCCUPAZIONE	34
18.7	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	34
18.8	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	35
18.9	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	35
18.6.1	Stato di possesso	35
18.6.2	Regolarizzazione urbanistica	35
18.6.3	Adempimenti catastali	36
18.6.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	36
18.6.5	Spese condominiali	37
18.6.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	37
18.6.7	Censo, livello e uso civico	37
18.6.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	37
19	LOTTO 5 – EDIFICIO RESIDENZIALE	37
19.1	DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI	37
19.2	DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA	38
19.3	COMPOSIZIONE	39
19.4	DESCRIZIONE CATASTALE	39
19.5	CONFINI	40
19.6	OCCUPAZIONE	40
19.7	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	40
19.8	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	41
19.9	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	41
19.6.1	Stato di possesso	41
19.6.2	Regolarizzazione urbanistica	41
19.6.3	Adempimenti catastali	42
19.6.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	42
19.6.5	Spese condominiali	42
19.6.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	42
19.6.7	Censo, livello e uso civico	42
19.6.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	42
20	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI	43
20.1	CRITERI DI STIMA	43



20.2	LOTTO 1.....	45
20.3	LOTTO 2.....	46
20.4	LOTTO 3.....	47
20.5	LOTTO 4.....	48
20.6	LOTTO 5.....	49
21	TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEI SINGOLI LOTTI.....	50
22	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI.....	51

**** * * *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 2	Identificazione planimetrica dei lotti
Allegato n. 3	Atto di provenienza.
Allegato n. 4	Regime patrimoniale.
Allegato n. 5	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 6	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegati nn. 7.1/7.7	Permesso di Costruire n. 42/05 Prot. n.0025899 del 05/08/2005
Allegati nn. 8/8.11	Permesso di Costruire n. 08/09 del 11/03/2009
Allegati nn. 9.1/9.5	SCIA n. 113/2018 del 21/03/2018
Allegati nn. 10.1/10.3	SCIA n. 113/2018 del 21/03/2018
LOTTO 1	
Allegato n. 11	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegati nn. 12	Visura storica per immobile ente urbano comune
Allegato n. 13	Elaborato planimetrico
Allegato n. 14	Estratto di mappa
LOTTO 2	
Allegati nn. 15.1-15.2	Planimetrie catastali.
Allegato n. 16	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegato n. 17	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegato n. 18	Elaborato planimetrico
LOTTO 3	
Allegato n. 19	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegato n. 20	Elaborato planimetrico
LOTTO 4	
Allegato n. 21	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegato n. 22	Elaborato planimetrico
LOTTO 5	
Allegato n. 23	Visura storica per immobile catasto fabbricati
Allegato n. 24	Elaborato planimetrico



1 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 07/01/2025 e successivo conferimento d'incarico del 13/01/2025.

2 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- Comune di Selvazzano Dentro (Pd), località Tencarola in via Don Bosco.
- Trattasi della stima di un compendio immobiliare costituito dalla piena proprietà di cinque unità indipendenti facenti parte di un complesso residenziale a schiera e dalla quota di 5/9 di piena proprietà di un'area adibita a parcheggio da assegnare in quota parte alle abitazioni.
- Le unità sono composte da tre piani fuori terra, più sottotetto e – alcune – con scoperto esclusivo e posto auto pertinenziale, oltre alle parti comuni.
- Quattro abitazioni sono ultimate allo stato di grezzo avanzato con serramenti, mentre una è completa.
- I beni sono correttamente individuati; c'è corrispondenza tra le identificazioni dell'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, così come con le attuali risultanze catastali.
- La stima è stata eseguita suddividendo gli immobili in CINQUE LOTTI distinti;
- Sono previsti nuovi adempimenti urbanistici.
- Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

3 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

Le operazioni peritali hanno avuto in data 13/03/2025, con il primo sopralluogo concordato con il Custode Giudiziario per la visita al compendio immobiliare. Al creditore procedente viene inviata copia completa della relazione con allegati all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata dell'avvocato costituito.



Alla società debitrice viene inviata copia completa della relazione con allegati all'indirizzo Posta Elettronica Certificata.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

4 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- acquisizione copia atto di provenienza del notaio Adriano Martini;
- indagini e acquisizione di documenti e certificato urbanistico presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Selvazzano;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazioni fotografiche;
- stesura relazione peritale;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento del 13/12/2024 venivano colpiti “..omissis..

In ditta:

in persona del legale rappresentante pro tempore, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati,

- foglio 12, particella 1918, sub. 9, Cat. F/3, via Don Bosco, Piano T-1 - 2 - 3
- foglio 12, particella 1918, sub. 11, Cat. F/3, via Don Bosco, Piano T-1 - 2 - 3
- foglio 12, particella 1918, sub. 12, Cat. F/3, via Don Bosco, Piano T-1 - 2 - 3
- foglio 12, particella 1918, sub. 14, Cat. F/3, via Don Bosco, Piano T-1 - 2 - 3



- foglio 12, particella 1918, sub. 24, Cat. A/2, 6,5 vani, via Don Bosco n. 35/1, Piano T-1 - 2 - 3

- foglio 12, particella 1918, sub. 25, Cat. C/6, 26 mq, via Don Bosco n. 35/1, Piano T
In ditta:

in persona del legale rappresentante pro tempore, per la quota di 5/9 del diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati,

- foglio 12, particella 1918, sub. 16, Cat. F/1, 109 mq, via Don Bosco, Piano T

Il presente pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni...omissis.."

6 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

7 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Selvazzano Dentro (Pd), località Tencarola in via Don Bosco.

Trattasi della piena proprietà di cinque unità indipendenti facenti parte di un complesso residenziale a schiera, composte da tre piani fuori terra, più sottotetto e – alcune – con scoperto esclusivo. Oltre alla quota di 5/9 di piena proprietà di un'area adibita a parcheggio lungo via Don Bosco, da assegnare in quota parte alle unità abitative.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 81.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato.

All. n. 1

8 FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della stima sono stati costituiti **CINQUE LOTTI** così come descritti nelle tabelle a seguire:

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) - VIA DON BOSCO							
LOTTO N. 1 Piena proprietà	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSIST.	SUP. CAT.
	Fabbricati	12	1918	14	F/3		
	Terreni *	12	1918		ente urbano		m² 1529

✓ foto da n. 3 n. 16 e da n. 78 a n. 81

* per la rispettiva quota di proprietà di parte comune

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) - VIA DON BOSCO							
LOTTO N. 2 Piena proprietà	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSIST.	SUP. CAT.
	Fabbricati	12	1918	24	A/2	6,5 vani	m² 135
	Fabbricati	12	1918	25	C/6	m² 26	m² 80,57
	Terreni *	12	1918		ente urbano		m² 1529

✓ foto da n. 17 a n. 30 e da n. 78 a n. 81

* per la rispettiva quota di proprietà di parte comune

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) - VIA DON BOSCO							
LOTTO N. 3 Piena proprietà	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSIST.	SUP. CAT.
	Fabbricati	12	1918	12	F/3		
	Terreni *	12	1918		ente urbano		m² 1529

✓ foto da n. 31 a n. 44 e da n. 78 a n. 81

* per la rispettiva quota di proprietà di parte comune

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) - VIA DON BOSCO							
LOTTO N. 4 Piena proprietà	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSIST.	SUP. CAT.
	Fabbricati	12	1918	11	F/3		
	Terreni *	12	1918		ente urbano		m² 1529

✓ foto da n. 45 a n. 60 e da n. 78 a n. 81

* per la rispettiva quota di proprietà di parte comune

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) - VIA DON BOSCO							
LOTTO N. 5 Piena proprietà	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSIST.	SUP. CAT.
	Fabbricati	12	1918	9	F/3		
	Terreni *	12	1918		ente urbano		m² 1529

✓ foto da n. 61 a n. 77 e da n. 78 a n. 81

* per la rispettiva quota di proprietà di parte comune

Nei capitoli a seguire la descrizione analitica dei lotti in merito ai beni che li compongono, alla conformità edilizia e catastale, alle caratteristiche costruttive, impiantistiche, energetiche, nonché considerazioni in merito agli adeguamenti di stima.

All. n. 2 – identificazione planimetrica dei lotti

9 PROVENIENZA

- Alla società

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al NCEU a Foglio 12 Particella 90 Subalterni 1-2-3, piena proprietà degli immobili censiti al NCT a Foglio 12 Particella 90, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Martini Adriano del 25/07/2005 rep. n. 58090/13171, trascritto a Padova in data 29/07/2005 ai nn. 37170/20230, provenienti da

per i diritti

pari a 2/6 di piena proprietà bene personale e per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e

per i diritti pari a 2/6

di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

All. n. 3

- sopra generalizzati, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili censiti al NCEU Foglio 12 Particella 90 Subalterno 1-2-3 e al NCT a Foglio 12 Particella 90 - soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Fabrizio Petrantonio del 30/01/1989 rep. n. 52870 e trascritto a Padova in data 22/02/1989 ai nn. 5013/3411 provenienti da

per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà e

per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.



- A sopra generalizzate, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà ciascuna, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro Di Padova del 17/03/1988 rep. n. 546/24 e trascritto a Padova in data 06/10/1988 ai nn. 25162/17390 provenienti da

e deceduto in data ,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Selvazzano Dentro (PD) di cui alla procedura. - Non si rileva accettazione.

- Alla società

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al NCEU Foglio 12 Particella 1711, censiti al NCT Foglio 12 Particelle 211, 212, 733, 732, 1711, soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Martini Adriano del 25/07/2005 rep. n. 58090/13171 e trascritto a Padova in data 29/07/2005 ai nn. 37170/20230, provenienti da – sopra generalizzati - per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

All. n. 3

- A – sopra generalizzati - per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gli immobili censiti al NCT Foglio 12 Particelle 211, 212, 733, 732, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fassanelli Giorgio del 18/01/2001 rep. n. 56544, trascritto a Padova in data 25/01/2001 ai nn. 2846/1626 provenienti da



per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale degli immobili ciascuna.



A

– sopra generalizzati – per i diritti pari

alla piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni l'immobile censito al NCEU Foglio 12 Particella 1711, censiti al NCT Foglio 12 Particelle 1711 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Marco Silva del 11/05/2005 rep. n. 12793/3492, trascritto a Padova in data 19/05/2005 ai nn. 23053/12851 provenienti

- A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana U Foglio 12 Particella 39 Subalterno 1, riportato in NCT a Foglio 12 Particella 39, soppressi che generano gli immobili la Particella 1711 a sua volta soppressa che generano gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 12 Particella 210 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ressa Maria Carmela del 29/07/1999 rep. n. 190939 e trascritto a Padova in data 03/08/1999 ai nn. 26119/17673 da
sopra generalizzate.

10 REGIME PATRIMONIALI

Secondo gli estratti da Ufficio Stato Civile risulta che:

Il sig.

e la sig.ra

hanno

contratto matrimonio a Padova (PD) in data . Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

All. n. 4

11 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

11.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 48341 R.G. e 34328 R.P. del 18/12/2024

titolo: **pignoramento immobiliare** del 04/12/2024 rep. 7643;

a favore:



contro:

diritto: piena proprietà sui lotti n. 1-2-3-4-5, quota di 5/9 della piena proprietà sul lotto n. 6.

beni colpiti: Tutti i Lotti.



11.2 ISCRIZIONI

- nn. 37171 R.G. e 10228 R.P. del 29/05/2005

titolo: **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio

Martini Adriano del 25/07/2005 rep. 58091/13172;

somma iscritta: complessivamente € 2.700.000,00;

a favore:

contro:



diritto:

piena proprietà dei beni censiti al NCEU a Foglio 12 Particella 90 Subalterni 1-2-3, Foglio 12 Particella 1711, piena proprietà dei beni censiti al NCT a Foglio 12 Particelle 90, 211, 212, 733, 732, 1711 siti nel comune di Selvazzano Dentro (PD), su cui sono stati costruiti i beni oggetto di stima e, a seguito di restrizione di beni con annotamenti iscritti in data 09/07/2009 ai nn. 26481/5542, piena proprietà sui lotti n. 1-2-3-4-5, quota di 5/9 della piena proprietà sul lotto n. 6.

beni colpiti: tutti i lotti.

Aggiornamento ispezioni ipotecarie sui beni aventi come ultima formalità l'atto di pignoramento All. n. 5



12 PRECISAZIONI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento riportati in NCEU a Foglio 12 Particella 1918, sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 Particella 1918 in base alla nota di demolizione totale del 09.01.2009 pratica n. pd0003828 in atti dal 09.01.2009 demolizione totale (n. 147.1/2009). L'ente urbano censito al NCT Foglio 12 Particella 1918, deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU Foglio 12 Particella 90 Subalterni 1-2-3, e censiti al NCT a Foglio 12 Particelle 211, 212, 732 e 733 ed in NCEU Foglio 12 Particella 1711 (già Particella 39) ed in NCT a Foglio 12 Particella 1711 (già Particella 39).

13 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Selvazzano Dentro (PD), l'area sulla quale sono costruiti i fabbricati che costituiscono il lotto unico, è così classificata dal vigente strumento urbanistico,

secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente:

- AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – riferimenti normativi: Art. 15, commi dal 2 al 5 delle N.T. del PAT

secondo il Piano degli Interventi (P.I.) vigente:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B-168 ZONA RESIDENZIALE if=1.58/2.10 - h max 9.5 - riferimenti normativi: Art.20 delle N.T.A. del P.I.

All. n. 6

14 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al complesso edilizio di cui fanno parte le unità in oggetto, sono stati emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Relativamente a tutti i Lotti

- Permesso di Costruire n. 42/05 Prot. n.0025899 del 05/08/2005. **All.ti da n. 7.1 a n. 7.7**
- Permesso di Costruire n. 08/09 del 11/03/2009 **All.ti da n. 8 a n. 8.11**



Successivo atto autorizzativo relativo al Lotto n. 4

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività registro n. 113/2018 prot. n. 0011348 del 21/03/2018 variante al Permesso di Costruire 08/09 del 11/03/2009. **All.ti da n. 9.1 a 9.5**

Successivo atto autorizzativo relativo ai Lotti n. 2 e 3

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria registro n. 226/2018 prot. n. 0021067 del 06/06/2018. **All.ti da n. 10.1 a 10.3**

15 LOTTO 1 – UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

15.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

Fabbricato

Trattasi di una unità ad uso residenziale al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto, con garage e piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, più posto auto esterno in adiacenza alla parete del garage del lotto n. 2.

Oltre alla quota parte di proprietà di un'area adibita a parcheggio privato ad uso pubblico ubicata all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco.

Vi si accede dall'area comune di accesso carraio e pedonale dell'intero complesso residenziale sub 1.

Immobile di edilizia di tipo civile al grezzo, costruito tra il 2005 e il 2008, avente tipologia costruttiva tradizionale, con struttura mista portante in laterizio e pilastri in c.a., solai di tipo bausta con travi in c.a., superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a falde, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

Rifiniture

Pavimenti: materiale ceramico-gres in garage, assenti nell'abitazione.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco, tinteggiatura assente, piastrelle assenti.

Scale: rivestite in marmo

Serramenti interni: porte assenti

Serramenti esterni: portoncino blindato d'ingresso laccato bianco, serramenti in p.v.c. bianchi con vetrocamera, maniglie e ferramenta in acciaio satinato; sistema oscurante con tapparelle in p.v.c. bianche.

Terrazze: pavimentazione rivestita in materiale ceramico, parapetto in mattoni faccia vista con copertina in marmo.

Impianti

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, cavi presenti, frutti e placche assenti.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: predisposizione per caldaia in nicchia all'interno della muratura perimetrale, ubicata in terrazza al piano primo. Predisposizione per installazione di corpi scaldanti con elementi verticali lunghi. Predisposizione per installazione di climatizzatore e unità di raffrescamento esterna.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Presente vasca in muratura e piatto doccia in ceramica bianca, altri sanitari e rubinetteria assenti.

Nel suo complesso l'abitazione si trova, come detto, al grezzo avanzato in un discreto stato conservativo.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.

Necessitano di opere di manutenzione le terrazze e verifica della copertura.

Di queste opere e dello stato costruttivo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

15.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto, garage e scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, oltre a un posto auto di pertinenza non recintato in adiacenza alla parete del garage del lotto n. 2. Il tutto facente parte di un complesso residenziale a schiera.

È compresa inoltre alla quota di 1/9 della piena proprietà di parcheggio privato ad uso pubblico ubicato all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola in via Don Bosco snc, composta da piano terra: garage, ingresso, bagno finestrato con lavanderia sottoscala; piano primo: soggiorno e cucinino, terrazza abitabile; piano secondo: disimpegno, bagno cieco, camera matrimoniale, camera singola e terrazza che mette in comunicazione le due stanze; piano sottotetto: bagno cieco e locale soffitta

Abitazione: 113.79 m² sup. lorda - 113.79 m² sup. commerciale.

Terrazza: 12.84 m² sup. lorda - 3,21 m² sup. commerciale.

Sottotetto: 38.43 m² sup. lorda - 23.06 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 22.75 m² sup. lorda - 13.65 m² sup. commerciale.

Posto auto (PT): 12.50 m² sup. lorda - 6.25 m² sup. commerciale.

15.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: (foto da n. 3 a n. 4).

Abitazione piano terra h. 2,40: (foto da n. 5 a n. 6).

Abitazione piano primo h. 2,72: (foto da n. 7 a n. 9).

Abitazione piano secondo h. 2,72: (foto da n. 10 a n. 14)

Sottotetto: (foto da n. 15 a n. 16).

15.4 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI SELVAZZANO (PD) - VIA DON BOSCO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	12	1918	14	F/3				
2	Fabbricati	12	1918	16	F/1*		109 m ²		
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3	Terreni	12	1918		Ente Urbano *		are 15,29		

* per la corrispondente quota di comproprietà

- visura storica per immobile Catasto Fabbricati **All. n. 11**
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati area urbana **All. n. 12**



- elaborato planimetrico **All. n. 13**
- estratto di mappa **All. n. 14**



15.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 12

- Del mappale 1918 ente urbano: mappali 832, 834,39, 205, 89, via Don Bosco, 592, 676, 364, 1917, 1960.

Catasto Fabbricati - foglio 12

- Del mappale 1918 sub 14: sub 1, sub 22, sub 21, sub 11, sub 24, sub 25.

15.6 OCCUPAZIONE

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile e risulta libero.

15.7 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Selvazzano, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Nel piano primo il locale adibito a cucinino è stato autorizzato come bagno, con accesso dal vano scala e non dal soggiorno.
- Nel locale sottotetto è presente un bagno cieco, non autorizzato.

Dal punto di vista catastale, all'Agenzia delle Entrate risulta presente il solo elaborato planimetrico, che con il subalterno 14 identifica sia l'abitazione che il garage e risultano ancora da realizzare le planimetrie; infatti, i beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.



15.8 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

15.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

15.9.1 Stato di possesso

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile, risulta libero e non sono previsti oneri di adeguamento stima per lo stato di occupazione.

15.9.2 Regolarizzazione urbanistica

I beni si trovano allo stato di grezzo avanzato con serramenti e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia comunale, successivamente la Segnalazione Certificata di Agibilità e la variazione catastale; di questo si è tenuto conto sulla valutazione complessiva in base allo stato di finitura.

Come segnalato però, nel piano primo è presente una difformità relativa alla predisposizione di un locale adibito a cucinino anziché il bagno con accesso dal vano scala, come da stato autorizzato.

La cucina come vano autonomo deve avere una superficie minima di 9 mq, oppure essere considerata come zona cottura all'interno di un unico ambiente con il soggiorno.

Pertanto dovrà essere presentata una pratica di sanatoria che preveda anche la rimozione della parete che divide il locale cottura dal soggiorno, in modo da essere considerati un unico ambiente.

Per le opere nel sottotetto in difformità rispetto al progetto autorizzato, dovrà essere predisposta una pratica edilizia di sanatoria a regolarizzazione delle pareti realizzate per la creazione del nuovo vano, che avrà sempre destinazione d'uso sottotetto.

I costi per tali adempimenti, comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni possono essere approssimativamente quantificati in € 4.000,00.

Relativamente alle predisposizioni impiantistiche, nel sottotetto, per la realizzazione futura di un bagno, ad oggi sono installati il piatto doccia, la cassetta del wc e gli impianti di adduzione e scarico.

Non essendo il bagno ultimato, per queste ultime opere si prevedono costi per la rimessa in pristino, che possono essere approssimativamente quantificati in € 1.000,00.

Nel caso, invece, dovessero in futuro essere completate le opere per la realizzazione del bagno nel sottotetto dovrà essere predisposta una pratica edilizia di recupero del sottotetto ai fini abitativi secondo quanto previsto dalla L.R. 51/2019, per le porzioni di soffitta con altezza media mt. 2,40 per i locali abitabili e mt. 2,20 per il bagno.

15.9.3 Adempimenti catastali

I beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione. Una volta ultimate le opere, in vista dichiarazione di agibilità dell'immobile dovranno essere realizzate le nuove planimetrie catastali, con censimento in categoria residenziale.

Non sono previsti, allo stato attuale, oneri per adempimenti catastali.

15.9.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile nuovo e in ottimo stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di completamento edile ed impiantistico rispetto all'attuale stato di grezzo avanzato.

15.9.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

15.9.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

15.9.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

15.9.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

16 LOTTO 2 – UNITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

16.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

Fabbricato

Beni quasi ultimati.

Trattasi di una unità ad uso residenziale di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, più posto auto esterno.

Oltre alla quota parte di proprietà di un'area adibita a parcheggio privato ad uso pubblico ubicata all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco.

Vi si accede dall'area comune di accesso carraio e pedonale dell'intero complesso residenziale sub. 1 e poi da altra area comune censita al sub. 5 delimitata da un cancello carraio e pedonale, comune (così come sono attualmente delimitate le aree) ai beni ai sub. 24, 25, 12, 11.

Immobile di edilizia di tipo civile, costruito tra il 2005 e il 2008, avente tipologia costruttiva tradizionale, con struttura mista portante in laterizio e pilastri in c.a., solai di tipo bausta con travi in c.a., superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a falde, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

Rifiniture

Pavimenti: materiale ceramico-gres, listoncini di legno nelle camere con battiscopa di legno laccato bianco. Pavimento assente nel sottotetto.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco tinteggiati, materiale ceramico-gres nei bagni.

Scale: rivestite in marmo

Serramenti interni: porte in legno tamburate laccate di bianco, con maniglie e ferramenta in acciaio satinato.

Serramenti esterni: portoncino blindato d'ingresso laccato bianco, serramenti in p.v.c. bianchi con vetrocamera, maniglie e ferramenta in acciaio satinato; sistema oscurante con tapparelle in p.v.c. bianche.

Terrazze: pavimentazione rivestita in materiale ceramico, parapetto in mattoni faccia vista con copertina in marmo.

Impianti

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia. Mancano le placche di copertura dei frutti elettrici.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: con caldaia in nicchia all'interno della muratura perimetrale, ubicata in terrazza al piano primo. Presenti corpi scaldanti con elementi verticali lunghi. Predisposizione per climatizzatore e unità di raffrescamento esterna.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Vasca in muratura e piatto doccia in ceramica bianca, sanitari bianchi in ceramica e rubinetteria in acciaio cromato.

Lavandino assente nel bagno al piano terra.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in un buono stato conservativo.

Esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo e necessitano di opere di manutenzione le terrazze e verifica della copertura.

Di queste opere e dello stato costruttivo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

16.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'abitazione, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, più posto auto esterno, facente parte di un complesso residenziale a schiera.

È compresa inoltre alla quota di 1/9 della piena proprietà di parcheggio privato ad uso pubblico ubicato all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicato in Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola in via Don Bosco snc, composto da piano terra: garage, ingresso, bagno cieco sottoscala; piano primo: soggiorno e cucina, terrazza; piano secondo: disimpegno, bagno finestrato con vasca, camera matrimoniale, camera singola e terrazza che mette in comunicazione le due stanze; piano sottotetto al grezzo: predisposizione bagno con doccia finestrato e locale soffitta

Abitazione: 113.15 m² sup. lorda - 113.15 m² sup. commerciale.

Terrazza: 18.98 m² sup. lorda - 4.75 m² sup. commerciale.

Sottotetto: 56.08 m² sup. lorda - 33.65 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 31.45 m² sup. lorda - 18.87 m² sup. commerciale.

Posto auto: 12.00 m² sup. lorda - 6.00 m² sup. commerciale.

16.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 17 a n. 18.

Garage: foto n. 37

Abitazione piano terra h. 2,40: (foto da n. 20 a n. 21).

Abitazione piano primo h. 2,70: (foto da n. 22 a n. 25).

Abitazione piano secondo h. 2,70: (foto da n. 26 a n. 28)

Sottotetto : (foto da n. 29 a n. 30).

16.4 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI SELVAZZANO (PD) - VIA DON BOSCO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	12	1918	24	A/2	2	6,5 vani	m ² 135	€ 889,60
2	Fabbricati	12	1918	25	C/6	3	m ² 26	m ² 32	€ 80,57
3	Fabbricati	12	1918	16	F/1*		109 m ²		
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
4	Terreni	12	1918		Ente Urbano*		are 15.29		



* per la corrispondente quota di comproprietà

- planimetrie catastali **All.ti nn. 15.1 e 15.2**
- visure storiche per immobile catasto fabbricati **All.ti nn. 16-17**
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati area urbana **All. n. 12**
- elaborato planimetrico **All. n. 18**
- estratto di mappa **All. n. 13**



16.5 CONFINI



Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.



Catasto Terreni - foglio 12

- Del mappale 1918 ente urbano: mappali 832, 834,39, 205, 89, via Don Bosco, 592, 676, 364, 1917, 1960.

Catasto Fabbricati - foglio 12

- Del mappale 1918 sub 25: sub 1, sub 14, sub 24, sub 5.
- Del mappale 1918 sub 24: sub 25, sub 14, sub 11, sub 12, sub 5.



16.6 OCCUPAZIONE

Il bene, quasi ultimato ma non è abitabile, risulta libero.



16.7 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Selvazzano, nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

Va segnalato che nel locale sottotetto sono presenti predisposizioni impiantistiche per la realizzazione futura di un bagno, non autorizzato.

Con i lavori di ultimazione interrotti in fase di ultimazione, manca la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato attuale dei luoghi.



Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

16.8 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

16.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

16.6.1 Stato di possesso

Il bene, quasi ultimato, non è abitabile risulta libero e non sono previsti oneri di adeguamento stima per lo stato di occupazione.

16.6.2 Regolarizzazione urbanistica

Come segnalato, nel sottotetto sono presenti predisposizioni impiantistiche per la realizzazione futura di un bagno, non autorizzato, dove attualmente sono installati il piatto doccia e la cassetta del wc.

Nel caso dovessero in futuro essere completate le opere per la realizzazione del bagno stesso, dovrà essere predisposta una pratica edilizia di recupero del sottotetto ai fini abitativi secondo quanto previsto dalla L.R. 51/2019, per le porzioni di soffitta con altezza media mt. 2,40 per i locali abitabili e mt. 2,20 per il bagno.

Ad oggi si prevedono costi per la rimessa in pristino che possono essere approssimativamente quantificati in € 1.000,00.

Per rendere abitabile l'immobile dovrà essere predisposta la Segnalazione Certificata di Agibilità, con tutti gli allegati e dichiarazioni previsti dalla normativa, il cui costo comprensivo di spese tecniche può essere approssimativamente quantificato in € 10.000,00.

16.6.3 Adempimenti catastali

Non sono previsti, allo stato attuale, oneri per adempimenti catastali.

16.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile nuovo e in ottimo stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 7% sul valore complessivo, per le opere di completamento delle finiture.

16.6.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

16.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

16.6.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

16.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

17 LOTTO 3 – EDIFICIO RESIDENZIALE

17.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

Fabbricato

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, più posto auto esterno.

Oltre alla quota parte di proprietà di un'area adibita a parcheggio privato ad uso pubblico ubicata all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco.

Vi si accede dall'area comune di accesso carraio e pedonale dell'intero complesso residenziale sub. 1 e poi da altra area comune censita al sub. 5 delimitata da un cancello carraio e pedonale, comune (così come sono attualmente delimitate le aree) ai beni ai sub. 24, 25, 12, 11.

Immobile di edilizia di tipo civile al grezzo, costruito tra il 2005 e il 2008, avente tipologia costruttiva tradizionale, con struttura mista portante in laterizio e pilastri in c.a., solai di tipo bausta con travi in c.a., superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a falde, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

Rifiniture

Pavimenti: materiale ceramico-gres in garage, assenti nell'abitazione.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco, tinteggiatura assente, piastrelle assenti. Scale: rivestite in marmo

Serramenti interni: porte assenti

Serramenti esterni: portoncino blindato d'ingresso laccato bianco, serramenti in p.v.c. bianchi con vetrocamera, maniglie e ferramenta in acciaio satinato; sistema oscurante con tapparelle in p.v.c. bianche.

Terrazze: pavimentazione rivestita in materiale ceramico, parapetto in mattoni faccia vista con copertina in marmo.

Impianti

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, cavi presenti, frutti e placche assenti.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: predisposizione per caldaia in nicchia all'interno della muratura perimetrale, ubicata in terrazza al piano primo. Predisposizione per installazione di corpi scaldanti con elementi verticali lunghi. Predisposizione per installazione di climatizzatore e unità di raffrescamento esterna.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Presente vasca in muratura e piatto doccia in ceramica bianca, altri sanitari e rubinetteria assenti.

Nel suo complesso l'abitazione si trova, come detto, al grezzo avanzato in un discreto stato conservativo.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.

Necessitano di opere di manutenzione le terrazze e verifica della copertura.

Di queste opere e dello stato costruttivo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

17.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso di abitazione e garage, più posto auto esterno, facente parte di un complesso residenziale a schiera.

È compresa inoltre alla quota di 1/9 della piena proprietà di parcheggio privato ad uso pubblico ubicato all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicato in Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola in via Don Bosco e composto da piano terra: garage, ingresso, bagno cieco sottoscala; piano primo: soggiorno e cucina, terrazza; piano secondo: disimpegno, bagno finestrato con vasca, camera matrimoniale, camera singola e terrazza che mette in comunicazione le due stanze; piano sottotetto: bagno con doccia finestrato e locale soffitta

Abitazione: 108.44 m² sup. lorda - 108.44 m² sup. commerciale.

Terrazza: 19.81 m² sup. lorda - 4.95 m² sup. commerciale.

Sottotetto: 47.68 m² sup. lorda - 28.61 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 32.69 m² sup. lorda - 19.61 m² sup. commerciale.

Posto auto: 11.40 m² sup. lorda - 5.70 m² sup. commerciale.

17.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 31 a n. 32.

Abitazione piano terra h. 2,40: (foto n. 33).

Abitazione piano primo h. 2,74: (foto da n. 34 a n. 37).

Abitazione piano secondo h. 2,70: (foto da n. 38 a n. 41)

Sottotetto: (foto da n. 43 a n. 44).

17.4 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI SELVAZZANO (PD) - VIA DON BOSCO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	12	1918	12	F/3				
2	Fabbricati	12	1918	16	F/1*		109 m ²		
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3	Terreni	12	1918		Ente Urbano *		are 15.29		

- * per la corrispondente quota di comproprietà
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati **All. n. 19**
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati area urbana **All. n. 12**
- elaborato planimetrico **All. n. 20**
- estratto di mappa **All. n. 13**

17.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 12

- Del mappale 1918 ente urbano: mappali 832, 834,39, 205, 89, via Don Bosco, 592, 676, 364, 1917, 1960.

Catasto Fabbricati - foglio 12

- Del mappale 1918 sub 12: sub 24, sub 11, sub 5.

17.6 OCCUPAZIONE

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile e risulta libero.

17.7 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Selvazzano, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Nel sottotetto è presente nel locale ripostiglio, la predisposizione per la realizzazione di un bagno finestrato, non autorizzato e di altezza media inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.

Dal punto di vista catastale, all'Agenzia delle Entrate risulta presente il solo elaborato planimetrico, che con il subalterno 12 identifica sia l'abitazione che il garage e risultano ancora da realizzare le planimetrie; infatti, i beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

17.8 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

17.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

17.6.1 Stato di possesso

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile, risulta libero e non sono previsti oneri di adeguamento stima per lo stato di occupazione.

17.6.2 Regolarizzazione urbanistica

I beni si trovano allo stato di grezzo avanzato con serramenti e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia comunale e successivamente, la Segnalazione Certificata di Agibilità e la variazione catastale; di questo si è tenuto conto sulla valutazione complessiva in base allo stato di finitura.

Come segnalato però, nel sottotetto, è presente nel locale ripostiglio la predisposizione impiantistica per un bagno finestrato, non autorizzato e di altezza media inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.

Si tratta di una difformità rispetto al progetto autorizzato e con l'attuale altezza media non recuperabile ai fini abitativi secondo quanto previsto dalla L.R. 51/2019, che stabilisce una altezza media di mt. 2,40 per i locali abitabili e di mt. 2,20 per i locali accessori.

Per queste ultime opere si prevedono costi per la rimessa in pristino, che possono essere approssimativamente quantificati in € 1.000,00.

17.6.3 Adempimenti catastali

I beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione. Una volta ultimate le opere, in vista della dichiarazione di agibilità dell'immobile dovranno essere realizzate le nuove planimetrie catastali, con censimento in categoria residenziale.

Non sono previsti, allo stato attuale, oneri per adempimenti catastali.

17.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile nuovo e in ottimo stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di completamento edile ed impiantistico rispetto all'attuale stato di grezzo avanzato.

17.6.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

17.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

17.6.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

17.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 20% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

18 LOTTO 4 – EDIFICIO RESIDENZIALE

18.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

Fabbricato

Trattasi di una unità ad uso residenziale di tre piani fuori terra più sottotetto al grezzo avanzato con serramenti e garage, con piccolo scoperto esclusivo, pavimentato ma non recintato di fronte all'ingresso dell'abitazione, più posto auto esterno di pertinenza.

Oltre alla quota parte di proprietà di un'area adibita a parcheggio privato ad uso pubblico, ubicata all'ingresso del complesso edilizio lungo via Don Bosco.

Vi si accede dall'area comune di accesso carraio e pedonale dell'intero complesso residenziale sub. 1 e poi da altra area comune censita al sub. 5 delimitata da un cancello carraio e pedonale, comune (così come sono attualmente delimitate le aree) ai beni ai sub. 24, 25, 12, 11. Vi si accede inoltre dal percorso pedonale comune individuato dal sub2.

Immobile di edilizia di tipo civile al grezzo, costruito tra il 2005 e il 2008, avente tipologia costruttiva tradizionale, con struttura mista portante in laterizio e pilastri in c.a., solai di tipo bausta con travi in c.a., superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a falde, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

Rifiniture

Pavimenti: materiale ceramico-gres in garage, assenti nell'abitazione.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco, tinteggiatura assente, piastrelle assenti.

Scale: rivestite in marmo

Serramenti interni: porte assenti

Serramenti esterni: portoncino blindato d'ingresso laccato bianco, serramenti in p.v.c. bianchi con vetrocamera, maniglie e ferramenta in acciaio satinato; sistema oscurante con tapparelle in p.v.c. bianche.

Terrazze: pavimentazione rivestita in materiale ceramico, parapetto in mattoni faccia vista con copertina in marmo.

Impianti

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, cavi presenti, frutti e placche assenti.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: predisposizione per caldaia in nicchia all'interno della muratura perimetrale, ubicata in terrazza al piano primo. Predisposizione per installazione di corpi scaldanti con elementi verticali lunghi. Predisposizione per installazione di climatizzatore e unità di raffrescamento esterna.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Presente vasca in muratura e piatto doccia in ceramica bianca, altri sanitari e rubinetteria assenti.

Nel suo complesso l'abitazione si trova, come detto, al grezzo avanzato in un discreto stato conservativo. Rispetto agli altri lotti sono presenti maggiori fenomeni di degrado in alcuni punti delle pareti, dovuti probabilmente a danni impiantistici e infiltrazioni e otturazioni degli scarichi.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo, ma con evidenza – nelle terrazze- dei danni descritti .

Necessitano di opere di manutenzione interne, alle terrazze, verifiche agli impianti e alla copertura.

Di queste opere e dello stato costruttivo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

18.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con scoperto esclusivo pavimentato ma non recintato di fronte all'ingresso di abitazione, più posto auto esterno di pertinenza, il tutto facente parte di un complesso residenziale a schiera.

È compresa inoltre alla quota di 1/9 della piena proprietà di parcheggio privato ad uso pubblico ubicato all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicato in Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola in via Don Bosco e composto da piano terra: garage, ingresso, bagno finestrato; piano primo: soggiorno con angolo cottura, terrazza; piano secondo: disimpegno, bagno cieco con doccia, camera matrimoniale, camera singola e terrazza che mette in comunicazione le due stanze; piano sottotetto: locale soffitta con predisposizioni impiantistiche per la realizzazione di un bagno.

Abitazione: 104.33 m² sup. lorda - 104.33 m² sup. commerciale.

Loggia: 4.68 m² sup. lorda - 1.40 m² sup. commerciale.

Terrazza: 7.94 m² sup. lorda - 1.99 m² sup. commerciale.

Sottotetto: 46.20 m² sup. lorda - 27.72 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 20.90 m² sup. lorda - 12.54 m² sup. commerciale.

Posto auto: 11.40 m² sup. lorda - 5.70 m² sup. commerciale.

18.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 45 a n. 47.

Abitazione piano terra h. 2,40: (foto da n. 48 a n. 50).

Abitazione piano primo h. 2,74: (foto da n. 51 a n. 53).

Abitazione piano secondo h. 2,70: (foto da n. 54 a n. 58).

Sottotetto: (foto da n. 59 a n. 60).

18.4 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI SELVAZZANO (PD) - VIA DON BOSCO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	12	1918	11	F/3				
2	Fabbricati	12	1918	16	F/1*		109 m ²		
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3	Terreni	12	1918		Ente Urbano*		are 15.29		

- * per la corrispondente quota di comproprietà
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati **All. n. 21**
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati area urbana **All. n. 12**
- elaborato planimetrico **All. n. 22**
- estratto di mappa **All. n. 13**

18.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 12

- Del mappale 1918 ente urbano: mappali 832, 834,39, 205, 89, via Don Bosco, 592, 676, 364, 1917, 1960.

Catasto Fabbricati - foglio 12

- Del mappale 1918 sub 11: sub 14, sub 21, sub 2, sub 5, sub 12, sub 24.

18.6 OCCUPAZIONE

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile e risulta libero.

18.7 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Selvazzano, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità.

Infatti, gli elaborati grafici della Segnalazione Certificata di Inizio Attività registro n. 113/2018 prot. n. 0011348 del 21/03/2018 e lo stato dei luoghi, non corrispondono a quanto dichiarato nella relazione descrittiva di progetto; per la precisione:

- graficamente veniva previsto di ripristinare al primo piano un bagno finestrato, già previsto nel primo progetto del 2009, ma che nel corso dei lavori non venne realizzato, per creare invece un angolo cottura. In realtà la relazione descrittiva della SCIA proponeva il mantenimento delle modifiche apportate in corso d'opera, con l'angolo cottura. E così si trovano ancora i luoghi;
- negli elaborati grafici di progetto, variante e Scia, al piano terra è rappresentato un bagno finestrato e così viene descritto nella relazione, nello stato attuale riscontrato al momento del sopralluogo, il bagno è di dimensione più ridotta e non finestrato;

va segnalato inoltre che nel locale sottotetto sono presenti predisposizioni impiantistiche per la realizzazione futura di un bagno, non autorizzato.

Dal punto di vista catastale, all'Agenzia delle Entrate risulta presente il solo elaborato planimetrico, che con il subalterno 11 identifica sia l'abitazione che il garage e risultano ancora da realizzare le planimetrie; infatti, i beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

18.8 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

18.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

18.6.1 Stato di possesso

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile, risulta libero e non sono previsti oneri di adeguamento stima per lo stato di occupazione.

18.6.2 Regolarizzazione urbanistica

I beni si trovano allo stato di grezzo avanzato con serramenti e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia comunale, successivamente la Segnalazione Certificata di Agibilità e la variazione catastale; di questo si è tenuto conto sulla valutazione complessiva in base allo stato di finitura.

Come segnalato però, sono presenti difformità in relazione alla realizzazione di un locale angolo cottura al primo piano e riduzione del bagno finestrato al piano terra. Dato che con l'attuale disposizione dei locali nessuno dei bagni presenti risulta finestrato, come invece viene previsto dalla normativa, sarà necessario ripristinare la parete di chiusura del disimpegno scale al piano terra e rendere il bagno finestrato, come previsto dal progetto.

Per la presenza dell'angolo cottura al primo piano, anziché del bagno, dovrà essere presentata una pratica edilizia di sanatoria.

Sempre come segnalato, nel sottotetto sono presenti predisposizioni impiantistiche per la realizzazione futura di un bagno, non autorizzato.

Ad oggi sono installati il piatto doccia, la cassetta del wc, scarichi e tubazioni, ma non realizzate le pareti.

Nel caso dovessero in futuro essere completate le opere per la realizzazione del bagno stesso, dovrà essere predisposta una pratica edilizia di recupero del sottotetto ai fini abitativi secondo quanto previsto dalla L.R. 51/2019, per le porzioni di soffitta con altezza media mt. 2,40 per i locali abitabili e mt. 2,20 per il bagno.

Ad oggi si prevedono costi per la rimessa in pristino che, per il bagno del piano terra e per i ripristini nel sottotetto, possono essere approssimativamente quantificati in € 3.500,00.

Per la pratica di sanatoria il costo comprensivo di spese tecniche e sanzione può essere approssimativamente quantificato in € 4.000,00.

18.6.3 Adempimenti catastali

I beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione. Una volta ultimate le opere, in vista della dichiarazione di agibilità dell'immobile dovranno essere realizzate le nuove planimetrie catastali, con censimento in categoria residenziale.

Non sono previsti, allo stato attuale, oneri per adempimenti catastali.

18.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile nuovo e in ottimo stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di completamento edile ed impiantistico rispetto all'attuale stato di grezzo avanzato e per le opere di manutenzione segnalate.



18.6.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

18.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

18.6.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

18.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.



19 LOTTO 5 – EDIFICIO RESIDENZIALE

19.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

Fabbricato

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso del garage, e scoperto esclusivo ad uso giardino.

Oltre alla quota parte di proprietà di un'area adibita a parcheggio privato ad uso pubblico ubicata all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco.

Vi si accede dall'area comune di accesso carraio e pedonale dell'intero complesso residenziale sub. 1 e poi dal percorso pedonale comune individuato dal sub2.

Immobile di edilizia di tipo civile al grezzo, costruito tra il 2005 e il 2008, avente tipologia costruttiva tradizionale, con struttura mista portante in laterizio e pilastri in c.a., solai di tipo bausta con travi in c.a., superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a falde, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

Rifiniture

Pavimenti: materiale ceramico-gres in garage e terrazze, assenti nell'abitazione.



Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco, tinteggiatura assente, piastrelle assenti.

Scale: rivestite in marmo

Serramenti interni: porte assenti

Serramenti esterni: portoncino blindato d'ingresso laccato bianco, serramenti in p.v.c. bianchi con vetrocamera, maniglie e ferramenta in acciaio satinato; sistema oscurante con tapparelle in p.v.c. bianche .

Terrazze: pavimentazione rivestita in materiale ceramico, parapetto in mattoni faccia vista con copertina in marmo.

Impianti

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, cavi presenti, frutti e placche assenti.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: predisposizione per caldaia in nicchia all'interno della muratura perimetrale, ubicata in terrazza al piano primo. Predisposizione per installazione di corpi scaldanti con elementi verticali lunghi. Predisposizione per installazione di climatizzatore e unità di raffrescamento esterna.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Presente piatto doccia in ceramica bianca al secondo piano e vasca in muratura nel sottotetto, altri sanitari e rubinetteria assenti.

Nel suo complesso l'abitazione si trova, come detto, al grezzo avanzato in un discreto stato conservativo.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.

Necessitano di opere di manutenzione interne, alle terrazze, verifiche agli impianti e alla copertura.

Di queste opere e dello stato costruttivo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

19.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'abitazione al grezzo avanzato con serramenti, di tre piani fuori terra più sottotetto e garage, con piccolo scoperto di pertinenza di fronte all'ingresso del garage, più scoperto esclusivo ad uso giardino.

È compresa inoltre alla quota di 1/9 della piena proprietà di parcheggio privato ad uso pubblico ubicato all'ingresso del complesso edilizio, lungo via Don Bosco, oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicato in Comune di Selvazzano Dentro (PD), località Tencarola in via Don Bosco e composto da piano terra: ingresso, cantina, garage; piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, terrazza; piano secondo: disimpegno, bagno cieco con doccia, camera matrimoniale, camera singola e terrazza in entrambe le camere; piano sottotetto: locale soffitta con predisposizioni impiantistiche per la realizzazione di un bagno.

Abitazione: 125.29 m² sup. lorda - 125.29 m² sup. commerciale.

Terrazze: 29,10 m² sup. lorda - 7,28 m² sup. commerciale.

Sottotetto: 52.89 m² sup. lorda - 31.74 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 20.32 m² sup. lorda - 12.19 m² sup. commerciale.

19.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 61 a n. 63.

Abitazione piano terra h. 2,40: (foto da n. 64 a n. 66).

Abitazione piano primo h. 2,74: (foto da n. 67 a n. 71).

Abitazione piano secondo h. 2,70: (foto da n. 72 a n. 75).

Sottotetto: (foto da n. 76 a n. 77).

19.4 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI SELVAZZANO (PD) - VIA DON BOSCO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	12	1918	9	F/3				
2	Fabbricati	12	1918	16	F/1		109 m ²		
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3	Terreni	12	1918		Ente Urbano*		are 15.29		



- * per la corrispondente quota di comproprietà
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati **All. n. 23**
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati area urbana **All. n. 12**
- elaborato planimetrico **All. n. 24**
- estratto di mappa **All. n. 13**



19.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 12

- Del mappale 1918 ente urbano: mappali 832, 834,39, 205, 89, via Don Bosco, 592, 676, 364, 1917, 1960.

Catasto Fabbricati - foglio 12

- Del mappale 1918 sub 9: sub 1, sub 20, sub 19, sub 2, sub 21 sub 22.

19.6 OCCUPAZIONE

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile e risulta libero.

19.7 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Selvazzano, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate la seguente difformità:

- nel locale sottotetto è presente una parete divisoria atta a creare un locale separato finestrato con la predisposizione per la realizzazione di una stanza da bagno, con presenza della vasca in muratura, cassetta di scarico wc, tubazioni di adduzione e scarico; il tutto in difformità da quanto autorizzato.

Dal punto di vista catastale, all'Agenzia delle Entrate risulta presente il solo elaborato planimetrico, che con il subalterno 9 identifica sia l'abitazione che il garage, oltre che



lo scoperto esclusivo e risultano ancora da realizzare le planimetrie; infatti, i beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

19.8 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

19.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

19.6.1 Stato di possesso

Il bene, al grezzo avanzato, non è abitabile, risulta libero e non sono previsti oneri di adeguamento stima per lo stato di occupazione.

19.6.2 Regolarizzazione urbanistica

I beni si trovano allo stato di grezzo avanzato con serramenti e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia comunale, successivamente la Segnalazione Certificata di Agibilità e la variazione catastale; di questo si è tenuto conto sulla valutazione complessiva in base allo stato di finitura.

Per le opere nel sottotetto in difformità rispetto al progetto autorizzato, dovrà essere predisposta una pratica edilizia di sanatoria a regolarizzazione delle pareti realizzate per la creazione del nuovo vano, che avrà sempre destinazione d'uso sottotetto.

I costi per tali adempimenti, comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni possono essere approssimativamente quantificati in € 4.000,00.

Relativamente alle predisposizioni impiantistiche per la realizzazione futura di un bagno, ad oggi come detto sono installati la vasca, la cassetta del wc e gli impianti di adduzione e scarico.

Per queste ultime opere si prevedono costi per la rimessa in pristino, che possono essere approssimativamente quantificati in € 1.000,00.

Nel caso dovessero in futuro essere completate le opere per la realizzazione del bagno dovrà essere predisposta una pratica edilizia di recupero del sottotetto ai fini abitativi, secondo quanto previsto dalla L.R. 51/2019, per le porzioni di soffitta con altezza media mt. 2,40 per i locali abitabili e mt. 2,20 per il bagno.

19.6.3 Adempimenti catastali

I beni sono censiti come Categoria F/3, Unità in corso di costruzione. Una volta ultimate le opere, in vista dichiarazione di agibilità dell'immobile dovranno essere realizzate le nuove planimetrie catastali, con censimento in categoria residenziale. Non sono previsti, allo stato attuale, oneri per adempimenti catastali.

19.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile nuovo e in ottimo stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di completamento edile ed impiantistico rispetto all'attuale stato di grezzo avanzato e per le opere di manutenzione segnalate.

19.6.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

19.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

19.6.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

19.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

20 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI

20.1 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) variabile in base alla destinazione d'uso degli ambienti e del piano in cui si trovano.

Il valore unitario espresso in €/m² che viene considerato per le superfici commerciali deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di immobili come quelle in oggetto, per la zona considerata e il contesto esistente, **se fossero ultimati, nuovi e in ottimo stato conservativo.**

Detto valore tiene conto di :

- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- posizione rispetto al centro della località ;
- zona, affaccio e contesto del fabbricato, dell'area circostante e del quartiere;
- esistenza in zona di infrastrutture (attività commerciali, uffici, servizi pubblici)
- collegamenti dei mezzi pubblici e viabilità;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale, di prestigio, industriale, commerciale;
- stato di conservazione, rifiniture e impianti in normale stato conservativo e in conformità alle disposizioni legislative;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona, in rete, alle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio e all'attuale andamento del mercato immobiliare.

All'importo complessivo del valore del bene sono state poi applicate le detrazioni dovute allo stato di completamento delle opere e agli adeguamenti di stima precedentemente elencati.



Il valore ottenuto è stato infine confrontato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali.

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali

L'uso attuale degli immobili, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Selvazzano Dentro - non tutti nelle vicinanze alla zona in cui è ubicato il complesso edilizio oggetto di stima - sono state selezionate vendite che si riferiscono ad immobili plurifamiliari accostati o unifamiliari.

Sono state individuate n. 7 possibili unità aggiudicate all'asta negli anni tra il 2016 e il 2024, ma di vendite comparabili simili agli immobili della procedura - nuovi o allo stato di grezzo avanzato - non sono stati reperiti dati utili.

I dati sono quindi stati utilizzati per una verifica accettabile di differenza in termini di percentuale sui valori tra beni ultimati, ma di una certa vetustà, e i beni da ultimare, ma una volta finiti in ottimo stato.

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
954/2013	Località Tencarola, via Forno,41	Casa unifamiliare	105,48	13/05/2016	€ 120 000,00	1137,66
91/2016	Via Abbazia,14	Porzione bifamiliare	145,00	10/10/2017	€ 121 000,00	834,48
379/2012	Località Tencarola, via XXIV Maggio,26	Porzione bifamiliare	143,00	12/06/2015	€ 126 000,00	881,12
208/2015	Via Dante,3/C	Porzione bifamiliare	166,00	20/01/2021	€ 155 000,00	933,73
525/2016	Località Tencarola, Via Carnia,4/d	Porzione bifamiliare	233,00	20/01/2021	€ 275 000,00	1180,26
295/2021	Località Caselle, via I. Svevo,2	Porzione bifamiliare	175,00	25/01/2024	€ 230 250,00	1315,71
862/2014	Via Piemonte,1/F	Porzione bifamiliare	219,00	09/10/2018	€ 194 000,00	885,84
sommano mq			1186,48	sommano	€ 1 221 250,00	€ 1 029,31
						VALORE MEDIO

20.2 STIMA LOTTO N. 1

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (TENCAROLA) - VIA DON BOSCO							
LOTTO 1	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale nuovo in ottimo stato)	V(€)
TERRA	3,20	8,03	25,70	1,00	25,70		
tot. Parziale			25,70		25,70		
PRIMO PIANO	5,98	6,54	39,11	1,00	39,11		
	1,28	2,29	2,93	1,00	2,93		
tot. Parziale			42,04		42,04		
SECONDO PIANO	5,98	7,70	46,05	1,00	46,05		
tot. Parziale			46,05		46,05		
SOTTOTETTO	5,93	6,48	38,43	0,60	23,06		
tot. Parziale			38,43		23,06		
TERRAZZE	6,29	1,30	8,18	0,25	2,04		
	4,02	1,16	4,66	0,25	1,17		
tot. Parziale			12,84		3,21		
GARAGE	2,97	7,66	22,75	0,60	13,65		
POSTO AUTO			12,50	0,50	6,25		
tot. Parziale			35,25		19,90		
tot. Complessivo			200,30		159,95	€ 1 500,00	€ 239 922,62
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica							-€ 4 000,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino							-€ 1 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)							-€ 47 984,52
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 35 988,39
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 150 949,70
ARROTONDATO A							€ 150 000,00

Considerata la superficie commerciale di m² 159,95 ed il valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di € 150.000,00, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 937,79 €/m². Il valore è inferiore di circa il 10% ma, considerando i valori comparabili derivanti da immobili esistenti e abitabili seppur con una certa vetustà e che il bene di cui al lotto n.2 della procedura è da ultimare, si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.1, quello derivante dalla tabella di stima.

20.3 STIMA LOTTO N. 2

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (TENCAROLA) - VIA DON BOSCO							
LOTTO 2	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
TERRA	6,42	2,60	16,69	1,00	16,69		
tot. Parziale			16,69		16,69		
PRIMO PIANO	6,38	7,56	48,23	1,00	48,23		
tot. Parziale			48,23		48,23		
SECONDO PIANO	6,38	7,56	48,23	1,00	48,23		
tot. Parziale			48,23		48,23		
SOTTOTETTO	7,34	7,64	56,08	0,60	33,65		
tot. Parziale			56,08		33,65		
TERRAZZE	1,30	7,30	9,49	0,25	2,37		
	1,30	7,30	9,49	0,25	2,37		
	tot. Parziale				4,75		
GARAGE	6,38	4,93	31,45	0,60	18,87		
POSTO AUTO			12,00	0,50	6,00		
tot. Parziale			43,45		24,87		
tot. Complessivo			231,67		176,42	€ 1 500,00	€ 264 631,80
a dedurre per adempimenti urbanistici edilizia-urbanistica							-€ 10 000,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino							-€ 1 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (7%)							-€ 18 524,23
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 39 694,77
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 195 412,80
ARROTONDATO A							€ 195 000,00

Considerata la superficie commerciale di m² 176,42 ed il valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di € 195.000,00, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 1.105,31 €/m². Il valore è superiore di circa il 7% ma, considerando i valori comparabili derivanti da immobili esistenti e abitabili seppur con una certa vetustà e che il lotto n. 2 è finito e mai stato abitato, si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.2, quello derivante dalla tabella di stima.



20.4 STIMA LOTTO N. 3

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (TENCAROLA) - VIA DON BOSCO							
LOTTO 3	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
TERRA	2,57	5,09	13,08	1,00	13,08		
tot. Parziale			13,08		13,08		
PRIMO PIANO	7,45	6,40	47,68	1,00	47,68		
tot. Parziale			47,68		47,68		
SECONDO PIANO	7,45	6,40	47,68	1,00	47,68		
tot. Parziale			47,68		47,68		
SOTTOTETTO	7,45	6,40	47,68	0,60	28,61		
tot. Parziale			47,68		28,61		
TERRAZZE	7,72	1,30	10,04	0,25	2,51		
	7,52	1,30	9,78	0,25	2,44		
tot. Parziale			19,81		4,95		
GARAGE	6,41	5,10	32,69	0,60	19,61		
POSTO AUTO			11,40	0,50	5,70		
tot. Parziale			44,09		25,31		
tot. Complessivo			220,02		167,32	€ 1 500,00	€ 250 975,35
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica							€ 0,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino							-€ 1 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)							-€ 50 195,07
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 37 646,30
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 162 133,98
ARROTONDATO A							€ 162 000,00

Considerata la superficie commerciale di m² 167,32 ed il valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di € 162.000,00, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 968,20 €/m². Il valore è inferiore di circa il 6% ma, considerando i valori comparabili derivanti da immobili esistenti e abitabili seppur con una certa vetustà e che il bene di cui al lotto n.2 della procedura è da ultimare, si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.2, quello derivante dalla tabella di stima.

20.5 STIMA LOTTO N. 4

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (TENCAROLA) - VIA DON BOSCO							
LOTTO 4	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
TERRA	2,60	2,09	5,43	1,00	5,43		
	2,78	4,14	11,51	1,00	11,51		
tot. Parziale			16,94		16,94		
PRIMO PIANO	5,98	3,41	20,39	1,00	20,39		
	6,16	2,88	17,74	1,00	17,74		
	2,31	1,32	3,05	1,00	3,05		
tot. Parziale			41,18		41,18		
SECONDO PIANO	5,98	3,41	20,39	1,00	20,39		
	6,16	4,19	25,81	1,00	25,81		
tot. Parziale			46,20		46,20		
SOTTOTETTO	5,98	3,41	20,39	0,60	12,24		
	6,16	4,19	25,81	0,60	15,49		
tot. Parziale			46,20		27,72		
LOGGIA	3,60	1,30	4,68	0,30	1,40		
tot. Parziale			4,68		1,40		
TERRAZZE	6,11	1,30	7,94	0,25	1,99		
tot. Parziale			7,94		1,99		
GARAGE	3,35	6,24	20,90	0,60	12,54		
POSTO AUTO			11,40	0,50	5,70		
tot. Parziale			32,30		18,24		
scoperto esclusivo (mq 20,00)			20,00	0,10	2,00		
tot. Complessivo			215,46		155,68	€ 1 500,00	€ 233 521,01
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica							-€ 4 000,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino							-€ 3 500,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)							-€ 46 704,20
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 35 028,15
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 144 288,65
ARROTONDATO A							€ 144 000,00

Considerata la superficie commerciale di m² 155,68 ed il valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di € 144.000,00, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 924,97 €/m². Il valore è inferiore di circa il 10% ma, considerando i valori comparabili derivanti da immobili esistenti e abitabili seppur con una certa vetustà e che il bene di cui al lotto n.2 della procedura è da ultimare, si assume come

il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.2, quello derivante dalla tabella di stima.

20.6 STIMA LOTTO N. 5

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

SELVAZZANO (TENCAROLA) - VIA DON BOSCO						
LOTTO 5	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)
TERRA	2,24	7,90	17,70	1,00	17,70	
	3,23	2,47	7,98	1,00	7,98	
tot. Parziale			25,67		25,67	
PRIMO PIANO	5,49	8,77	48,15	1,00	48,15	
	3,66	1,32	4,83	1,00	4,83	
tot. Parziale			52,98		52,98	
SECONDO PIANO	3,48	0,86	2,99	1,00	2,99	
	5,49	7,07	38,81	1,00	38,81	
	3,66	1,32	4,83	1,00	4,83	
tot. Parziale			46,64		46,64	
SOTTOTETTO	5,49	8,81	48,37	0,60	29,02	
	3,51	1,29	4,53	0,60	2,72	
tot. Parziale			52,89		31,74	
TERRAZZE	4,80	1,30	6,24	0,25	1,56	
	5,67	1,30	7,37	0,25	1,84	
	2,01	1,30	2,61	0,25	0,65	
	5,02	1,30	6,53	0,25	1,63	
	2,04	0,77	1,57	0,25	0,39	
	3,68	1,30	4,78	0,25	1,20	
tot. Parziale			29,10		7,28	
GARAGE	3,23	6,29	20,32	0,60	12,19	
tot. Parziale			20,32		12,19	
scoperto esclusivo (mq 40,00)			40,00	0,08	3,20	
tot. Complessivo			267,61		179,69	€ 1 500,00
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica						-€ 4 000,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino						-€ 1 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali						€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)						-€ 53 908,20
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili						€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)						-€ 40 431,15
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA						€ 170 201,65
ARROTONDATO A						€ 170 000,00

Considerata la superficie commerciale di m² 179,69 ed il valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di € 170.000,00, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 946,07 €/m². Il valore è inferiore di circa il 9% ma, considerando i

valori comparabili derivanti da immobili esistenti e abitabili seppur con una certa vetustà e che il bene di cui al lotto n.2 della procedura è da ultimare, si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.2, quello derivante dalla tabella di stima.

21 TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARI	LAVORI	VALORE IMMOBILE
LOTTO n. 1	IMMOBILE RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO, POSTO AUTO	GREZZO AVANZATO	€ 150.000,00
LOTTO n. 2	IMMOBILE RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO, POSTO AUTO	ULTIMATI	€ 195.000,00
LOTTO n. 3	IMMOBILE RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO, POSTO AUTO	GREZZO AVANZATO	€ 162.000,00
LOTTO n. 4	RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO, POSTO AUTO, SCOPERTO ESCLUSIVO	GREZZO AVANZATO	€ 144.000,00
LOTTO n. 5	RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO, POSTO AUTO, SCOPERTO ESCLUSIVO	GREZZO AVANZATO	€ 170.000,00
TOTALE STIMA IMMOBILI			€ 821.000,00

Padova, lì 15/05/2025



 (arch. Mirco Carlin)