

n. 59/2025 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

c/

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:

<i>Premessa</i>	2
<i>Estremi del pignoramento</i>	3
<i>Istanza di vendita</i>	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	4
<i>Diritto venduto</i>	4
<i>Qualità</i>	4
<i>Ubicazione</i>	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i>	4
<i>Confini</i>	11
<i>Provenienza ventennale</i>	11
<i>Corrispondenza</i>	13
<i>Descrizione dei beni</i>	13



<i>Caratteristiche energetiche dell'appartamento</i>	<i>36</i>
<i>Occupazione</i>	<i>37</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>37</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>41</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	<i>42</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	<i>44</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>44</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i>	<i>45</i>
<i>Regolarità edilizia</i>	<i>45</i>
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>46</i>
<i>Spese condominiali</i>	<i>47</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	<i>47</i>

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza dell'1.04.2025 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 05.11.2025 l'udienza ex art. 569 c.p.c. In data 14.04.2025 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 l'impresa individuale

chiede che venga eseguito un pignoramento immobiliare con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, ai danni del sig.

sull'intera piena proprietà dei beni così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Tombolo:

1) foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 euro, via Gabriele D'Annunzio, piano S1-2;

2) foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, rendita 76,02 euro, via Gabriele D'Annunzio, piano S1.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Vicenza, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 2132 di registro generale e n. 1575 di registro particolare del 12.03.2025, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 04.02.2025 n. 636/2025 rep. Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore di

e contro

gra-

vante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Tombolo:

1) foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4,5 vani, via Gabriele D'Annunzio, piano S12;

2) foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 32, via Gabriele D'Annunzio, piano S1.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita l'impresa individuale chiede che sia disposta la vendita dei beni pignorati sopra descritti.

Analisi della documentazione depositata

Risulta depositato il certificato notarile ex legge 3 agosto 1998 n. 302, a firma del notaio Paolo Emilio Pasolini di Monserrato, riportante lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 27.03.2025. Si allega, perché mancanti in atti, l'atto di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.**Diritto venduto**

Intera piena proprietà.

Qualità

Appartamento al secondo piano con cantina e garage a piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale.

Ubicazione

Comune di Tombolo, via Andrea Mantegna n. 13, angolo via Gabriele D'Annunzio.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

, proprietario per l'intero,

è intestato sugli immobili così censiti al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di

Tombolo:

- mappale 3157, subalterno 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 98, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 96, rendita 406,71 euro, via Andrea Mantegna n. 13, piano S1-2 (appartamento);

- mappale 3157, subalterno 43, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 37, rendita 76,02 euro, via Gabriele D'Annunzio, piano S1 (garage).

È in comune all'appartamento pignorato il cortile così censito al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Tombolo: mappale 3157, subalterno 1, b.c.n.c. (bene comune non censibile) ai subalterni da 7 a 34, via Gabriele D'Annunzio, piano T.

Sono in comune all'appartamento e al garage pignorati i beni così identificati al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Tombolo:

- mappale 3157, subalterno 2, cortile, vano scala e ascensore, b.c.n.c. ai subalterni da 7 a 22 e da 35 a 46, via Gabriele D'Annunzio, piano S1-T-1-2;

- mappale 3157, subalterno 4, spazio di manovra autoveicoli a piano interrato, b.c.n.c. ai subalterni da 7 a 55, via Gabriele D'Annunzio, piano S1;

- mappale 3157, subalterno 5, rampa di accesso a piano interrato e spazio di manovra autoveicoli, b.c.n.c. ai subalterni da 7 a 55 e mappale 2763, via Gabriele D'Annunzio, piano S1-T.



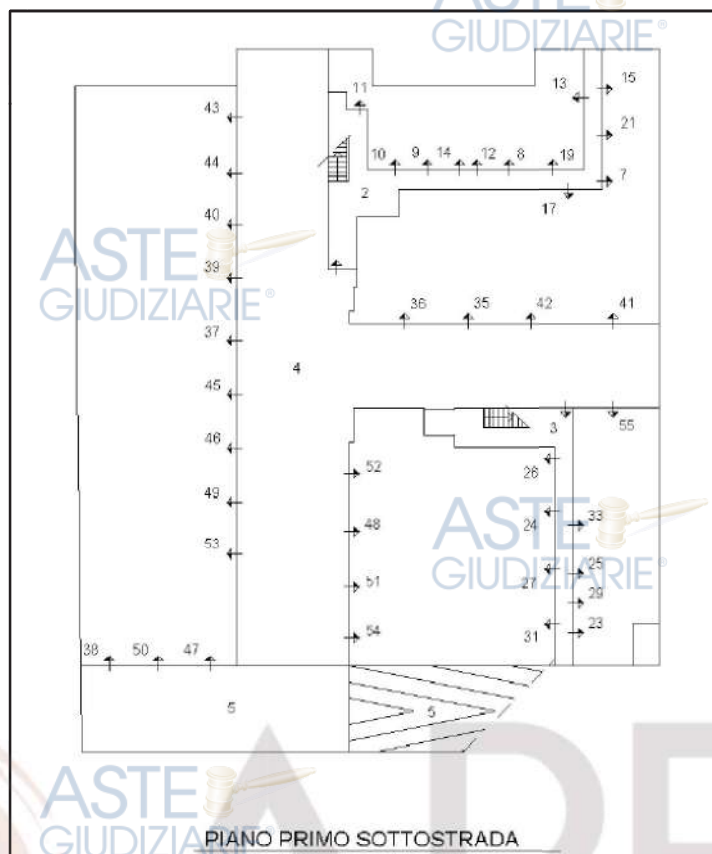


Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

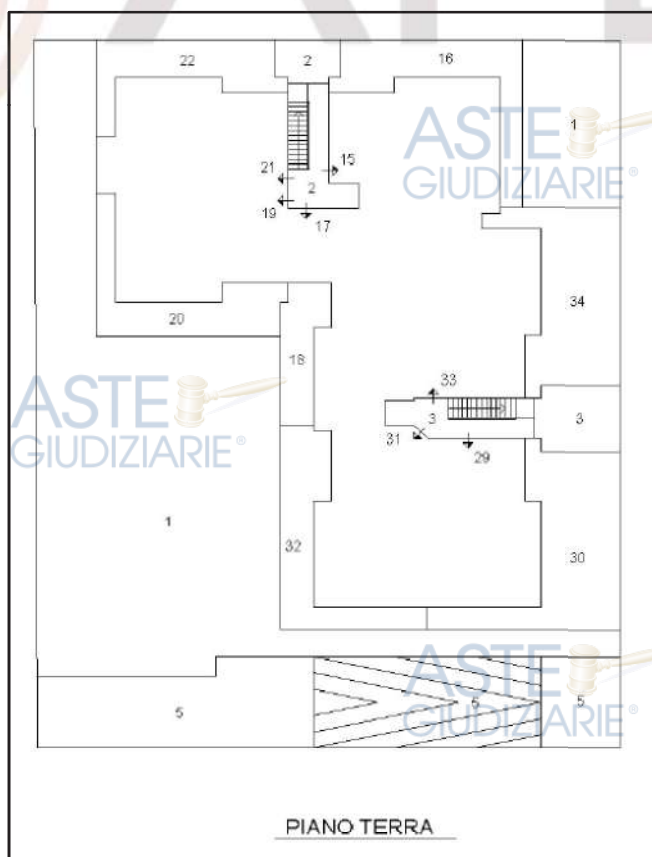


Figura 2 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

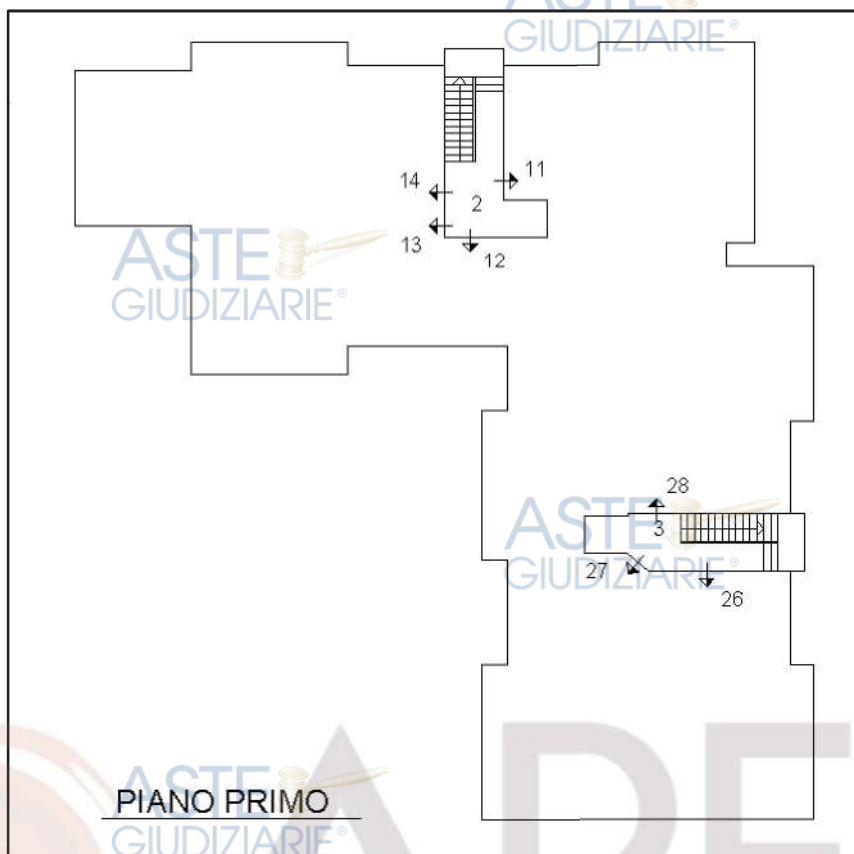


Figura 3 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

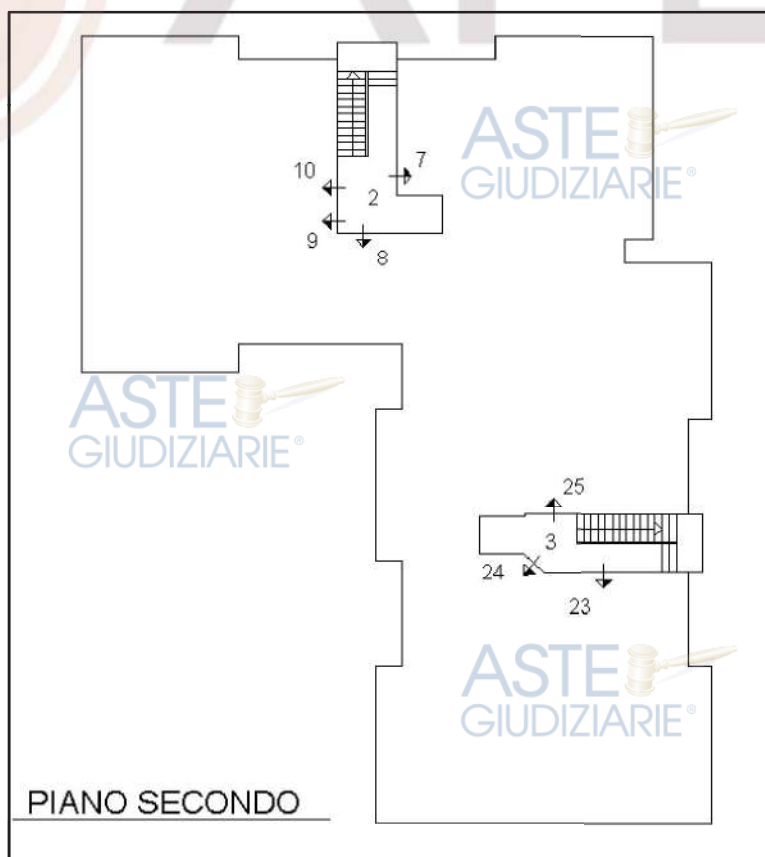


Figura 4 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale



Figura 5 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 8

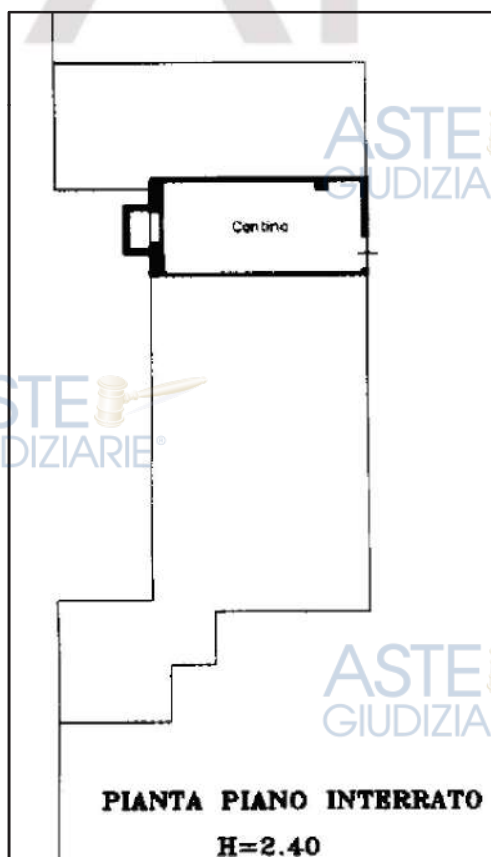


Figura 6 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 8



Figura 7 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 43

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pi-
gnorate sono porzione, è così censita al foglio 2 del Catasto Terreni del comune di

Tombolo:

mappale 3157, ente urbano, are 16.30.



- il mappale 3157/sub8 del foglio 2 deriva dal mappale 8/sub8, stesso foglio, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 22.11.2010;

- il mappale 3157/sub43 del foglio 2 deriva dal mappale 8/sub43, stesso foglio, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 23.11.2010.

I mappali 8/sub8 e 8/sub43 sono stati originati in data 06.04.2001 a seguito di edificazione sull'area urbana (categoria F/1) identificata al foglio 2 del Catasto Fabbricati con il mappale 8.

Al **Catasto Terreni** il mappale 3157 del foglio 2, ente urbano di are 16.30, deriva dal mappale 653, stesso foglio, ente urbano di are 16.30, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 22.11.2010. Il mappale 653, ente urbano di are

16.30, deriva dal mappale 653, ente urbano di are 29.07, a seguito di frazionamento del 06.06.2003.

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a nord con via Andrea Mantegna; a est con via Gabriele D'Annunzio; a sud con il mappale 2763; a ovest con il mappale 3158.

L'appartamento pignorato: a nord confina con i vani scala e ascensore (subalterno 2) e con altro appartamento (subalterno 7); a est confina con altro appartamento (subalterno 25); a sud confina con vani scala e ascensore (subalterno 3) oltre che con altro appartamento (subalterno 24) e prospetta su cortile comune (subalterno 1); a ovest confina con altro appartamento (subalterno 9) e prospetta su cortile comune (subalterno 1).

La cantina confina a nord con terrapieno, a ovest con altre cantine (subalterni 19 e 13), a sud con corridoio comune, a ovest con altra cantina (subalterno 12).

Il garage confina a nord e a ovest con terrapieno, a est con corsia di manovra autoveicoli, a sud con altro garage (subalterno 44).

Provenienza ventennale

I beni sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita in data 17.05.2001 n. 115.892 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Bassano del Grappa il 25.05.2001 ai nn. 4759/3455, con cui la

ha venduto a

le unità immobiliari, porzioni del fabbricato condominiale sito in Tombolo, via G. D'Annunzio, così identificate al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Tombolo:

- mappale 8, subalterno 8, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani,

rendita lire 787.500;

- mappale 8, subalterno 43, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 32, rendita lire 124.800.

Nell'atto è specificato che la vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compreso il cortile mappale 8 sub. 1 (comune ai subb. da 7 a 34), il cortile, vano scala e ascensore mappale 8 sub. 2 (comune ai subb. da 7 a 22 e da 35 a 46), lo spazio di manovra mappale 8 sub. 4 (comune ai subb. da 7 a 55), la rampa e spazio di manovra mappale 8 sub. 5 (comune ai subb. da 6 a 55), l'area coperta e quant'altro di uso comune e condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile. Nell'atto è precisato che la vendita non comprende ogni e qualsiasi diritto al mappale 8 sub. 6. Per una maggior comprensione si riportano alcuni estratti dell'elaborato planimetrico alla data dell'atto di compravendita.

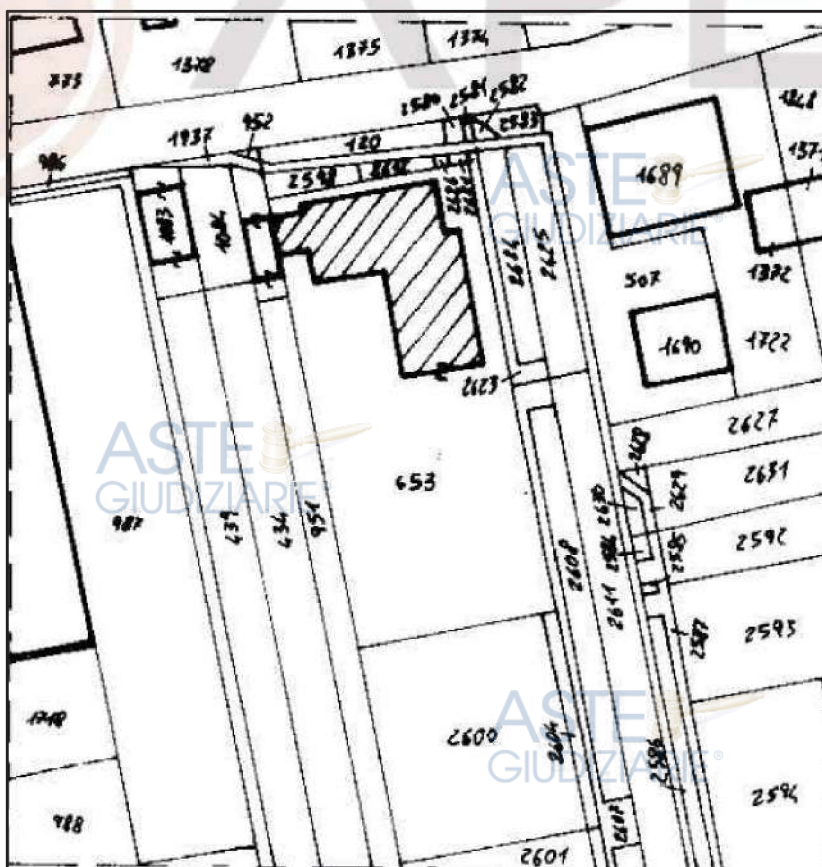


Figura 9 – Estratto dell'elaborato planimetrico alla data della compravendita

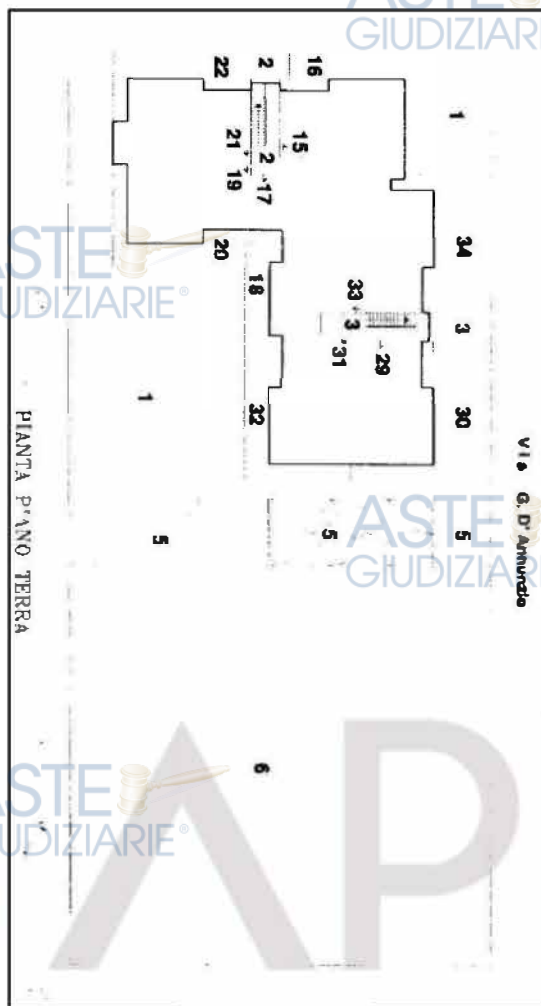


Figura 10 – Estratto dell'elaborato planimetrico alla data della compravendita

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 con cantina e garage facenti parte di un fabbricato condominiale.

Descrizione dei beni

Si trovano a Tombolo, via Andrea Mantegna n. 13, all'angolo con via Gabriele D'Annunzio, in una zona residenziale, distanti circa 700 m dal centro del paese.



Figura 11 – Vista aerea tratta da Google Maps

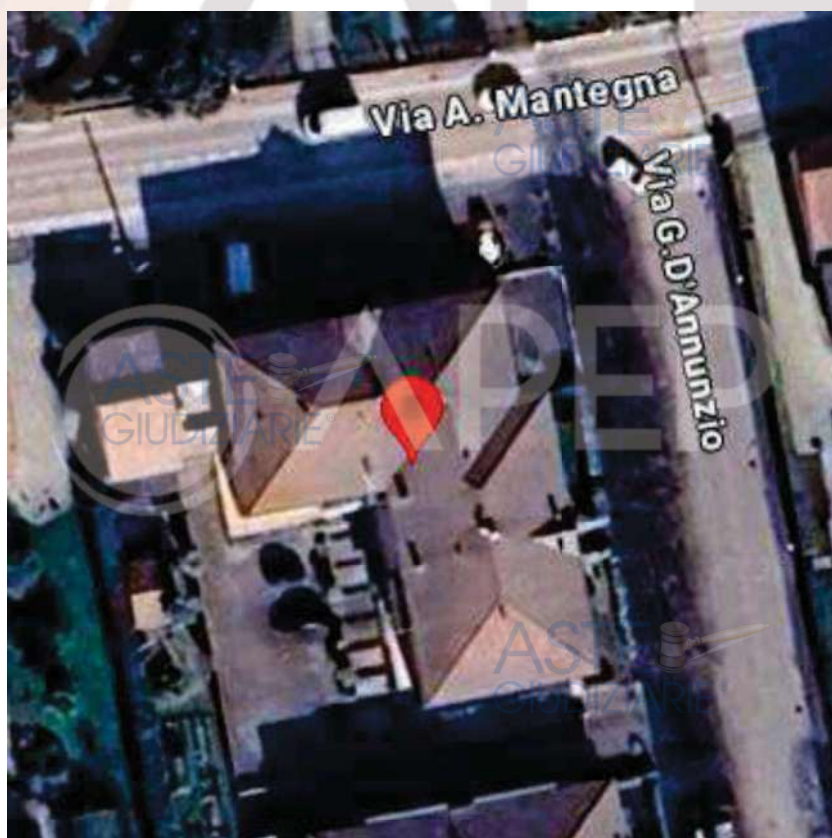


Figura 12 – Vista aerea tratta da Google Maps

Sono porzione di un edificio condominiale, costruito a cavallo dell'anno 2000, sviluppati su quattro piani (interrato, terra, primo e secondo) e suddiviso in due porzioni, ciascuna servita da un proprio vano scala con ascensore, uno accessibile da via Mantegna, l'altro da via D'annunzio.

Il fabbricato risulta così articolato:

- al piano seminterrato vi sono ventuno garage, due vani scala con corridoi (da cui si accede alle cantine), l'area di manovra degli autoveicoli e la rampa di accesso al piano interrato;
- al piano terra vi sono quattro appartamenti serviti dal vano scala su via Mantegna e tre appartamenti serviti dal vano scala su via D'Annunzio, tutti dotati di area scoperta a uso esclusivo, gli androni di ingresso ai due vani scala, la rampa (accessibile da via D'Annunzio), oltre ai cortili comuni;
- al primo piano vi sono quattro appartamenti serviti dal vano scala su via Mantegna e tre serviti dal vano scala su via D'Annunzio, oltre i pianerottoli comuni;
- al secondo piano vi sono altri quattro appartamenti serviti dal vano scala su via Mantegna e altri tre serviti dal vano scala su via D'Annunzio, oltre i pianerottoli comuni.

Si segnala che:

- la rampa e la porzione di area scoperta posta in sommità e alla base della stessa (subalterno 5) è in comune con il fabbricato eretto sul limitrofo mappale 2763;
- sul lato ovest il fabbricato è in aderenza ad un altro.

L'edificio è stato realizzato con fondazione a platea, struttura portante in elevazione a telaio in cemento armato, tamponamenti in muratura, primo solaio in lastre predalles, solai successivi in laterocemento, scale in cemento armato, tetto a falda. Le parti comuni del fabbricato presentano le seguenti finiture: facciate intonacate e tinteggiate, pavimento a piano interrato in calcestruzzo, pareti e soffitti del piano interrato

tinteggiati, ma non intonacati. E relativamente alla parte fuori terra del vano scala accessibile da via Mantegna: pavimento dell'androne e dei pianerottoli comuni in pietra, rivestimenti dei gradini della scala in marmo, serramenti con telaio in alluminio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Lo stato delle parti comuni è complessivamente buono, si segnala che sulle facciate sono presenti alcune macchie scure e muffe.

L'area scoperta comune di pertinenza del fabbricato è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento. Non vi sono recinzioni o cancelli a delimitare le aree scoperte comuni.



Figura 13 – Facciata su via Mantegna



Figura 14 – Portico di accesso a cortile interno comune



Figura 15 – Accesso al vano scala su via Mantegna



Figura 16 – Angolo nord-est



Figura 17 – Angolo nord-est



Figura 18 – Facciata su via D'Annunzio



Figura 19 – Facciate sud e ovest e cortile interno comune





Figura 20 – Cortile comune e facciata sud



Figura 21 – Angolo sud-ovest



Figura 22 – Angolo sud-est



Figura 23 – Rampa di accesso al piano interrato



Figura 24 – Spazio di manovra alla base della rampa



Figura 25 – Vano scala (su via Mantegna)





Figura 26 - Ascensore



Figura 27 – Scala comune



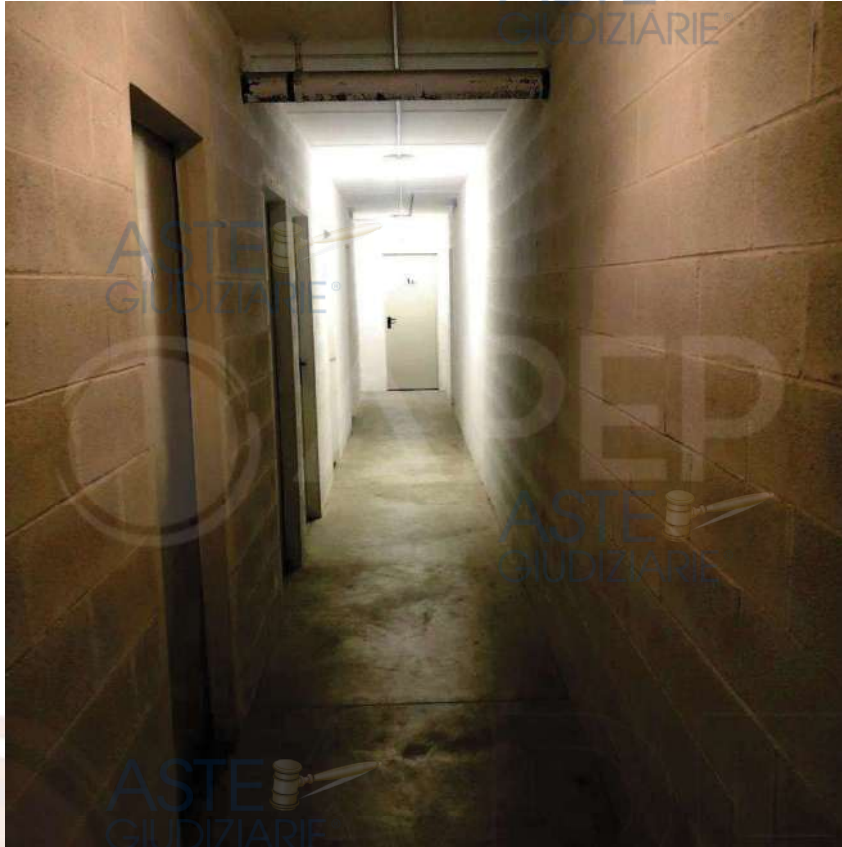


Figura 28 – Corridoio comune a piano interrato (accesso cantine)



Figura 29 – Corsia di manovra a piano interrato (accesso garage)

L'altezza dei locali è 2,70 m, esclusa una porzione del soggiorno, la cui altezza è stata ridotta a 2,63 m con la posa di un controsoffitto per l'alloggiamento di faretti.

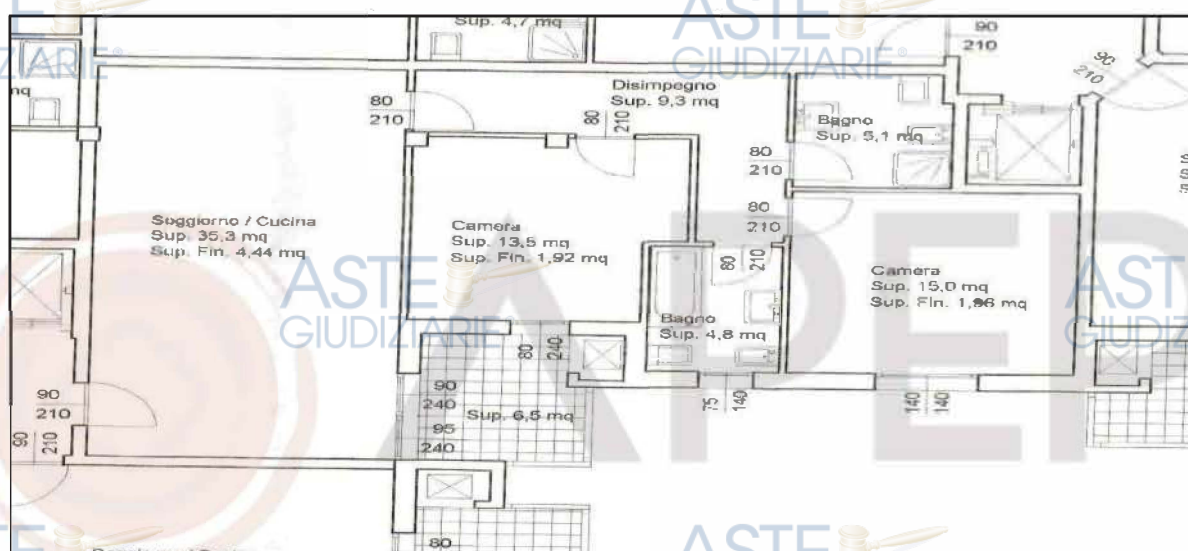


Figura 30 – Pianta dell'appartamento come da progetto

pareti interne: in laterizio, esclusa una nicchia in cartongesso ad uso libreria posta nel soggiorno;

pavimenti: in mattonelle di ceramica in tutti i locali, escluse le camere da letto che hanno pavimento in legno;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad esclusione di una parete del soggiorno (angolo cottura) e delle pareti dei bagni, che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno; portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane avvolgibili in PVC;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento, sanitari (lavandino a semincasso, vaso, bidet e vasca nel bagno finestrato; lavello, vaso, doccia nell'altro), rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a camera aperta, marca Lamborghini, modello INOVA E 20 MC WTOP, installata nel 2012 in una nicchia del poggio; emissione del calore con radiatori in acciaio;

impianto di condizionamento: impianto del tipo a split con un'unità esterna e una interna, marca Fuji, modello ROW-12RC.

Complessivamente i locali sono in buono stato, ma va segnalato che le finiture e gli impianti sono prevalentemente dell'epoca di costruzione e quindi richiederanno a medio/breve termine sostituzioni e adeguamenti. Si segnalano fessurazioni del pavimento in mattonelle, nonché distacchi della pittura e mufte su pareti e soffitto del bagno non finestrato.



Figura 31 – Entrata all'appartamento pignorato



Figura 32 – Soggiorno/cucina





Figura 33 – Portoncino di ingresso



Figura 34 – Soggiorno/cucina





Figura 35 - Poggiolo



Figura 36 – Corridoio zona notte



Figura 37 – Camera da letto



Figura 38 – Camera da letto



Figura 39 – Camera da letto



Figura 40 - Bagno





Figura 41 - Bagno

La **cantina**, posta a piano interrato (altezza 2,40 m), ha pavimento in resina, pareti e soffitti tinteggiati, ma non intonacati, finestra con telaio in alluminio, porta metallica; è dotata di impianto elettrico con canaline esterne.



Figura 42 – Entrata cantina pignorata



Figura 43 - Cantina



Figura 44 – Cantina

Il **garage** ha dimensioni di 3,46 m x 9,57 m circa e altezza di 2,40 m. Ha pareti e soffitto tinteggiati, ma non intonacati, basculante in lamiera, pavimento in calcestruzzo, finestra con telaio metallico. È dotato di impianto elettrico con canaline esterne. Si presenta in buono stato.



Figura 45 – Area di manovra e garage pignorato



Figura 46 – Garage





Figura 47 - Garage

Caratteristiche energetiche dell'appartamento

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica e non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Si riportano alcune caratteristiche dell'appartamento, ricavate dal sopralluogo e dalla documentazione reperita presso il comune:

- pareti perimetrali realizzate in blocchi forati di laterizio porizzato di spessore 30 cm isolate con cappotto in polistirene espanso di spessore 3 cm;
- solaio di copertura in laterocemento isolato con uno strato di feltro resinato in lana di vetro di spessore 6 cm;
- impianto di riscaldamento autonomo;

- caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a camera aperta, marca Lamborghini, modello INOVA E 20 MC WTOP, installata in una nicchia del poggio;

- emissione del calore con radiatori in acciaio;
- le finestre e le portefinestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono in PVC.

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

Occupazione

I beni sono occupati dalla sig.ra

co-

niuge dell'esecutato, assieme alla figlia

in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 19.09.2014 rep. n. 2.832 Tribunale di Padova, trascritto a Bassano del Grappa il 27.03.2017 ai nn. 2531/1799 (vedi anche capitolo successivo).

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

A) Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Nota di trascrizione n. 5239 R.G. e n. 3996 R.P. del 15.07.1998. Convenzione edilizia.

A FAVORE DI:

CONTRO:

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

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

3) mente alla quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;

4) relativamente alla quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;

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

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

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10.06.1998 n. 98.961 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1723, natura T;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 122, natura T;
- 3) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1137, natura T;
- 4) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 507, natura T;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 2464 natura T, mq. 105;

Unità negoziale n. 3:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 2463, natura T, mq. 889;

Unità negoziale n. 4:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1902, natura T;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1907, natura T;

Unità negoziale n. 5:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 120, natura T;

2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 121, natura T;

3) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 653, natura T;

4) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1721, natura T;

5) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1720, natura T;

6) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1719, natura T;

7) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 435, natura T;

8) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 436, natura T.

b) Nota di trascrizione n. 5240 R.G. e n. 3997 R.P. del 15.07.1998.

Atto unilaterale di obbligo edilizio.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1) relativamente all'intera

proprietà dell'unità negoziale n. 1;

2) relativamente all'intera

proprietà dell'unità negoziale n. 2;

3) relativa-

mente alla quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;

4) relativamente alla

quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;

5) relativamente all'intera pro-

prietà dell'unità negoziale n. 4;

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

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10.06.1998 n. 98.962

rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1723, natura T;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 122, natura T;
- 3) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1137, natura T;
- 4) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 507, natura T;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 2464 natura T, mq. 105;

Unità negoziale n. 3:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 2463, natura T, mq. 889;

Unità negoziale n. 4:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1902, natura T;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1907, natura T;

Unità negoziale n. 5:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 120, natura T;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 121, natura T;
- 3) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 653, natura T;
- 4) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1721, natura T;
- 5) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1720, natura T;
- 6) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 1719, natura T;
- 7) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 435, natura T;
- 8) comune di Tombolo, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 436, natura T.

c) Nota di trascrizione n. 2531 R.G. e n. 1799 R.P. del 27.03.2017.

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. A

FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 19.09.2014 n. 2.832 rep. Tribunale di Padova. BENI:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6, consistenza mq. 32;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani.

Con la sentenza citata il Tribunale di Padova ha assegnato la casa familiare di proprietà dell'esecutato alla moglie e ha affidato la figlia ad entrambi i genitori, in via condivisa, con abitazione presso la madre (ovvero presso i beni pignorati). Il certificato di residenza e di stato di famiglia (v. allegato) attesta che presso i beni pignorati sono residenti con la figlia. Si segnala che sebbene sia da poco maggiorenne potrà continuare ad abitare con la madre in forza della sentenza citata, finché non avrà raggiunto l'indipendenza economica. Pertanto l'acquirente non potrà disporre dei beni fino a quando tale evenienza non si verificherà. Per determinare il valore del bene si stima che raggiungerà l'indipendenza economica a 26 anni ovvero tra 8 anni.

B) Vincoli derivanti dal condominio, di cui al regolamento con annesse tabelle millesimali, allegato all'atto in data 23.04.2001 n. 115.505 rep. notaio Giorgio Merone, trascritto a Bassano del Grappa l'8.05.2001 ai nn. 4147/3013.

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, Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni**a) Nota di trascrizione n. 2132 R.G. e n. 1575 R.P. del 12.03.2025.**

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni**a) Nota di iscrizione n. 1532 R.G. e n. 252 R.P. del 21.02.2025.**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 19.08.2024 n. 4.158/2024 rep. del Giudice di Pace di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.535,35; somma totale euro 3.500,00.

BENI:

- 1) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Andrea Mantegna n. 13, piano 2 S1;
- 2) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6, consistenza mq. 32, via Gabriele D'Annunzio, piano S1.

b) Nota di iscrizione n. 9932 R.G. e n. 1457 R.P. del 05.11.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 04.10.2024 n. 1.542/2024 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 30.000,00; somma totale euro 30.000,00.

BENI:

1) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Gabriele D'Annunzio, piano S1-2;

2) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6, consistenza mq. 32, via Gabriele D'Annunzio.

c) Nota di iscrizione n. 109 R.G. e n. 12 R.P. del 04.01.2018.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 19.04.2017 n. 1.519 rep. del Tribunale di Treviso.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 37.719,56; interessi 7.280,44 euro; spese 5.000,00 euro; somma totale euro 50.000,00.

BENI:

1) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. D'Annunzio, piano S1-2;

2) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6, consistenza mq. 32, via G. D'Annunzio, piano S1.

d) Nota di iscrizione n. 7817 R.G. e n. 1242 R.P. del 05.09.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 19.09.2014 n. 2.832 rep. del Tribunale di Padova.

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

BENI:

1) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Gabriele D'Annunzio, piano S1-2;

2) comune di Tombolo, Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 3157, subalterno 43, natura C6, consistenza mq. 32, via Gabriele D'Annunzio, piano S1.

Regime patrimoniale tra i coniugi

Quando l'esecutato ha acquistato i beni pignorati (17.05.2001) era di stato civile libero, si è infatti unito in matrimonio con il _____, in regime di comunione legale dei beni (v. in allegato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

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

I beni pignorati sono di titolarità di _____

Sono in comproprietà con i beni pignorati le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, compresi: il cortile identificato con il subalterno 1; il cortile, il vano scala e ascensore identificati con il subalterno 2; lo spazio di manovra autoveicoli identificato con il subalterno 4; la rampa e lo spazio di manovra identificati con il subalterno 5; l'area coperta.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 3157 del foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Tombolo è inserita, secondo il Piano degli Interventi (P.I.) vigente e adottato, nelle seguenti zone:

- Z.T.I.O. 2.1, Zona a tessuto insediativo omogeneo residenziale di formazione meno recente (art. 47 delle Norme Tecniche Operative);
- Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.

Regolarità edilizia

Relativamente alla costruzione del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, come da ricerche effettuate presso il comune di Tombolo, risulta quanto segue.

Il fabbricato è stato eretto in forza della concessione edilizia n. 22/99 del 10.06.1999, rilasciata alla
per la costruzione di un edificio plurifamiliare. In data 31.03.2001 il comune di Tombolo ha rilasciato con protocollo n. 3296/01 e n. 2857/01 concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 22/99.

In data 10.04.2011 con prot. 4115 è stata presentata la domanda per ottenere il permesso di abitabilità, la quale è maturata per silenzio-assenso ai sensi dell'allora vigente art. 4 del D.P.R. 425/1994.

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 alle pratiche edilizie menzionate; sono stati infatti rilevati i seguenti abusi edilizi:

- 1) costruzione di un controsoffitto che riduce l'altezza di una parte del soggiorno da 270 cm a 263 cm;

- 2) modesto ampliamento del soggiorno a scapito del corridoio della zona notte (realizzato spostando la parete con foro di porta che separa i due locali);
- 3) costruzione nel soggiorno di un arredo fisso in cartongesso;
- 4) piccole differenze rispetto ai dati metrici indicati nei disegni di progetto, ma comunque oltre le tolleranze consentite.

L'abuso di cui al punto 1 non è sanabile e quindi sarà necessario rimuovere il controsoffitto e l'impianto elettrico posto in esso con una spesa stimabile in 1.000 euro.

L'abuso di cui al punto 2 non è sanabile, perché a seguito dell'ampliamento la superficie finestrata apribile del soggiorno diventa inferiore a quella minima richiesta dai regolamenti di igiene, è quindi necessario ridurre leggermente la superficie del locale mediante la realizzazione di una o più strutture fisse quali contropareti, arredi, ecc. o in alternativa riportare i locali allo stato di progetto. La spesa per tali opere può stimarsi in 1.000 euro.

Gli altri abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro.

Si segnala che i parapetti dei poggioli presentano dei fori attraverso i quali passa una sfera di diametro 10 cm. Sarà onere dell'acquirente ridurre leggermente la larghezza di detti fori con opere fisse.

Il costo per la sanatoria e per i ripristini (opere edili e impiantistiche) è stimato in 7.000 euro, comprese le spese tecnico professionali.

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia la planimetria catastale dell'appartamento non è del tutto conforme allo stato di fatto, sarà quindi necessario presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, con una spesa complessiva stimabile in 500 euro.

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio *Mantegna*. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.01 al 31.12 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate ammontano mediamente a 800 euro, di cui 200 euro posti dall'amministratore condominiale a carico del proprietario e 600 euro posti dall'amministratore condominiale a carico del conduttore. Al momento l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a 1.319,15 euro, arrotondati a 1.320 euro, di cui 1.040 euro relativi all'anno 2024 e 280 euro all'anno 2025. Si ricorda che il condominio *Mantegna* ha iscritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa in data 21.02.2025 ipoteca giudiziale di 3.500 euro, derivante da decreto ingiuntivo di 1.535,35 euro.

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 simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- applicando 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	93,5 mq. x 1,00= 93,5 mq.
- poggiolo	6,5 mq. x 0,30= 2,0 mq.
- cantina	10 mq. x 0,25= 2,5 mq.
- garage	<u>39,2 mq. x 0,50= 19,6 mq.</u>
totale	117,6 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 nella fascia centrale, zona centro capoluogo, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 950 €/mq. a 1.250 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.300 €/mq. a 1.500 €/mq.;
- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 485 €/mq. a 670 €/mq.

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

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.185 €/mq. a 1.489 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.008 €/mq. a 1.273 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 842 €/mq. a 999 €/mq.;

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 432 €/mq. a 642 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 1.150 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 135.240 (= 117,6 mq. x 1.150 €/mq.). Si ipotizza che i beni restino assegnati a _____ per i prossimi otto anni e pertanto si detrae il relativo valore dell'usufrutto che viene stimato in 24.242 euro, cosicché il valore del bene diventa euro 110.998 (= 135.240 – 24.242). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* (stimate in 7.000 euro), *Regolarità del censimento catastale* (stimate in 500 euro), *Spese condominiali* (1.320 euro) ottenendo così il valore di euro 102.178 (= 110.998 – 7.000 – 500 – 1.320). 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 87.000** (= 102.178 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 15 settembre 2025

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) elenco immobili fabbricati;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;

9) planimetria catastale dell'appartamento;

10) planimetria catastale del garage;

11) certificato di destinazione urbanistica;

12) estratti delle pratiche edilizie;

13) domanda del certificato di agibilità;

14) certificato anagrafico;

15) estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

16) sentenza di assegnazione della casa coniugale;

17) ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato;

18) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

