



Figura 51 – Foro scala e primo piano

La **barchessa della villa**, che è posta sull'angolo ovest del mappale 89, ha pianta rettangolare con lati di 14 m circa e 8 m circa. Ha struttura portante in muratura e copertura in legno. Si compone di un portico e tre locali a destinazione magazzino/ripostiglio.

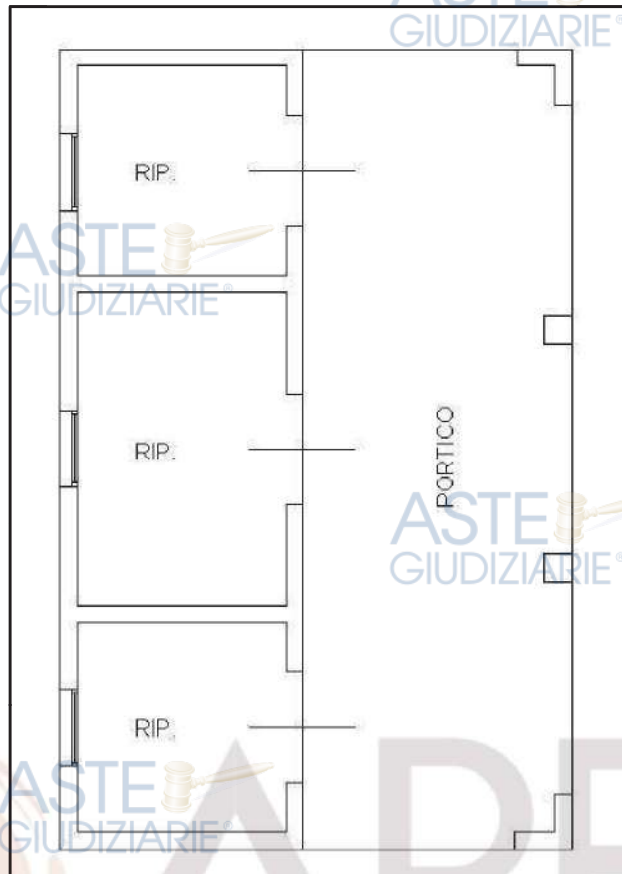


Figura 52 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 13

Si presenta con: pavimenti al piano terra in calcestruzzo, pietra, cotto, terra battuta; intonaco di molte pareti assai degradato o mancante; aperture del portico tamponate con pannelli o chiuse con portoni; solaio in legno e lamiera all'interno di alcuni magazzini; impianto elettrico (non a norma). Si segnala che l'apertura sud-ovest del portico è sul confine con il mappale 1808.

Si tratta di un fabbricato in cattivo stato di manutenzione, che conserva strutture e molte finiture dell'epoca di costruzione e che necessita di interventi di manutenzione straordinaria e presumibilmente anche di rinforzo strutturale.



Figura 63 – Ripostiglio/magazzino

Si segnala che sul mappale 847 è stato realizzato un fabbricato a distanza dal confine inferiore ai minimi regolamentari. Sul punto si rimanda al capitolo *Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente*.

L'**area scoperta** di pertinenza dei fabbricati, che è a verde con alberi, anche di alto fusto, e arbusti, si presenta poco curata. Non sono presenti la vasca d'acqua ornamentale e il frutteto previsti in progetto. La recinzione è con ringhiera su muretta su via della Resistenza, sugli altri lati vi è invece un muro di laterizio. Vi sono, verso via della Resistenza, due aperture della recinzione, una pedonale e l'altra carraia, dotate di cancello. Vi è anche un'apertura del muro di recinzione, completa di cancello, sul lato sud-ovest.



Figura 68 – Cancellato lato sud-ovest

Caratteristiche energetiche delle unità immobiliari (lotto 1)

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

Si ritiene che la porzione di fabbricato destinata a villa (subalterno 12) sia poco efficiente dal punto di vista energetico, perché le pareti perimetrali sono prive di isolamento e l'impianto di riscaldamento conserva le caratteristiche dell'epoca di ristrutturazione.

L'appartamento al grezzo è privo di impianto di riscaldamento, tuttavia ha alcune pareti perimetrali isolate con cappotto termico, finestre con telaio in legno e vetrocamera, copertura isolata.

Per la barchessa non vi è l'obbligo della certificazione energetica.

Occupazione (lotto 1)

I beni sono occupati dai sigg.

Risulta

registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 2 in data 10.07.2014 al n. 3.240,



serie 3, un contratto di comodato del 10.07.2014 con cui ha
 concesso in comodato d'uso a titolo gratuito a l'appartamento
 arredato sito al piano mansardato (sottotetto) in Noventa Padovana, via della Resi-
 stenza n. 15. Nel contratto è precisato che l'appartamento, posto al secondo piano,
 risulta facente parte di un immobile, disposto su tre piani collegati tra loro a mezzo di
 scala interna, così identificato catastalmente: foglio 1, mappale 89, sub.10. È preci-
 sato altresì che la durata è fissata a tempo indeterminato e fino a disdetta del como-
 dante.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)

Si è rilevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Uf-
 ficio provinciale di Padova – la seguente formalità gravante sui beni pignorati, che
 resterà a carico dell'acquirente:

Nota di trascrizione n. 31413 R.G. e n. 20050 R.P. del 26.07.2019.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

DIRITTO: servitù di distanza.

A FAVORE DI:

1)

2)

CONTRO:

1)

2)

3)

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 24.07.2019 n. 65.001

rep. notaio Roberto Agostini di Padova.

BENI:

1) fondo dominante: comune di Noventa Padovana, Catasto Terreni, foglio 1, mappale 1448, natura EU (ente urbano), consistenza are 02.03;

2) fondo servente: comune di Noventa Padovana, Catasto Terreni, foglio 1, mappale 89, natura EU (ente urbano), consistenza are 20.38.

Nell'atto è precisato quanto segue.

al fine di mantenere la sopraelevazione realizzata da a distanza dal confine inferiore a quella regolamentare, hanno costituito a carico della fascia della profondità di 2,50 m circa dal confine e della lunghezza di 16,30 m circa, per un totale di 40,75 mq. circa, posta sul terreno di loro proprietà (fondo servente) e a favore del fondo di proprietà di (fondo dominante), una servitù di deroga alla distanza regolamentare dal confine rispetto a quanto sopraelevato. Pertanto i loro eredi e aventi causa, hanno acquisito il diritto a mantenere quanto edificato per sopraelevazione a distanza dal confine non regolamentare. Le parti hanno preso atto che, per effetto della predetta servitù, si realizza ai soli fini edificatori, un arretramento convenzionale dei confini e si sono impegnate conseguentemente, nell'edificazione futura, a rispettare sia la distanza dal limite dell'area (così come definito e vincolato con l'atto in argomento) che la distanza tra fabbricati secondo la normativa sui distacchi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi del comune di Noventa Padovana.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

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

1. Trascrizioni**a) Nota di trascrizione n. 27988 R.G. e n. 19948 R.P. del 19.07.2024.**

Pignoramento immobiliare.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: con sede in Austria.

CONTRO: I

TITOLO: atto giudiziario in data 17.06.2024 n. 3.782 rep. dell'UNEP del Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 10, natura C2, consistenza mq. 26, via della Resistenza n. civ. 15;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 12, natura A7, consistenza 19 vani, via della Resistenza;
- 2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 13, natura A2, consistenza 7 vani, via della Resistenza.

b) Nota di trascrizione n. 31204 R.G. e n. 19983 R.P. del 26.07.2019.

Pignoramento immobiliare.

DIRITTO: intera nuda proprietà.



A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 02.07.2019 n. 2.679/2019 rep. degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova.

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 12, natura A7, consistenza 19 vani;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 13, natura A2, consistenza 7 vani.

c) Nota di trascrizione n. 43971 R.G. e n. 28402 R.P. del 22.12.2016.

Pignoramento di cui il Giudice ha disposto la cancellazione.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 40995 R.G. e n. 7101 R.P. del 04.11.2024.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ingiunzione fiscale..

DIRITTO: quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto amministrativo in data 27.09.2024 n. 177/2024 rep. di con sede in Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 28.733,21; somma totale euro 57.466,42.

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 12, natura A7, consistenza 19 vani, via della Resistenza, piano T-2;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 13, natura A2, consistenza 7 vani, via della Resistenza, piano T-1.

b) Nota di iscrizione n. 2204 R.G. e n. 204 R.P. del 17.01.2013.





Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera nuda proprietà.

A FAVORE DI: `

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 09.03.2012 n. 1.465 rep. del Tribunale civile e penale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 48.000; somma totale euro 60.000.

BENI: comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 10, natura A8, consistenza 22 vani, via della Resistenza.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

Nell'atto di provenienza è riportato che l'esecutata era nubile; il suo stato civile attuale è nubile (v. certificato di stato civile allegato).

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)

L'esecutata è nuda proprietaria dei beni pignorati, mentre _____ nato _____ a _____ (v. certificato di esistenza in vita) è usufruttuario generale.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area censita con il mappale 89 del foglio 1 del Catasto Terreni del comune di Noventa Padovana in base al Piano degli Interventi:

- ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di completamento C1/4-A Noventa Centro, normato in via principale dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative, con Edifici di valore storico architettonico ambientale, normati in via principale dagli artt. 17 e 50 delle N.T.O.;

- è soggetta ai seguenti vincoli ambientalisti e storici: Edifici con vincoli alla trasformazione – Edifici con tutela 1 – Pertinenze degli edifici con vincoli alla trasformazione



come da art. 50 delle N.T.O.; l'edificio è individuato e contrassegnato nelle tavole del P.I. con la scheda B n. 006;

- ricade in Fascia di rispetto stradale, Centri abitati, Codice della strada, disciplinata in via principale dall'art. 57 del N.T.O.

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 50 delle N.T.O. relativo al grado di tutela 1, a cui sono sottoposti i fabbricati indicati in rosso nel grafico seguente.



Figura 69 – Estratto della scheda B n. 006

Tutela 1 – riguarda gli edifici ed i manufatti di riconosciuto valor storico, architettonico ed ambientale. 10.1 Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità: a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; b) conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti; c) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei so-lai, delle scale e del tetto; d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; e) restauro e ripristino degli spazi

scoperti. 10.2 È prescritta la demolizione delle superfetazioni di recente costruzione in contrasto con gli edifici tutelati sia per le forme sia per i materiali utilizzati. 10.3 È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante. 10.4 Per le parti dell'edificio prive di valore culturale ma consolidate dal tempo in strutture oramai permanenti, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme.

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area:

- nella Carta dei Vincoli e pianificazione territoriale è soggetta a Vincolo sismico OPCM 3274/2003 (art. 15 delle N.T.) e ricade nel Limite centro abitato codice della strada (art. 24 delle N.T.);
- nella Carta degli Invarianti è interessata da Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica (art. 33 delle N.T.);
- nella Carta delle Fragilità: è classificata, relativamente alla Compatibilità geologica ai fini urbanistici, Area idonea a condizione (art. 34 e 36 delle N.T.); ricade in Area di interesse storico, ambientale e artistico (art. 43 delle N.T.) e in Aree rappresentative dei paesaggi del Veneto-Pianura Agropolitana centrale (art. 16-bis delle N.T.);
- nella Carta delle Trasformabilità ricade in Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale (artt. 52 e 53 delle N.T.), relativamente ad Azioni strategiche, e in Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione (art. 88 delle N.T.), relativamente a Valori e tutele.

L'area è classificata in classe di *non pericolosità* nel Piano di gestione rischio alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

**Regolarità edilizia (lotto 1)**

Relativamente ai beni pignorati, come da ricerche effettuate presso il comune di Noventa Padovana, risulta quanto segue.

La costruzione dei fabbricati pignorati è iniziata in data anteriore all'1.09.1967.

In data 28.08.1989 il comune di Noventa Padovana ha rilasciato la concessione edilizia n. 2909 a _____ per eseguire lavori di manutenzione straordinaria.

In data 09.08.1990 il comune ha rilasciato a _____ la concessione edilizia n. 3036 per la ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale (con esclusione della barchessa) e in data 05.03.1992 la concessione edilizia n. 3385, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 3036/1990.

In data 08.11.1993, a seguito della domanda presentata da _____ il _____ il comune ha rilasciato, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, il relativo certificato di agibilità.

In data 05.11.2009 con prot. n. 017739 _____ ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), rubricata al n. 225/2009 e integrata in data 23.12.2009 con prot. n. 020351, per la ristrutturazione dell'unità abitativa adiacente alla villa (in sostanza dell'attuale subalterno 13) e la realizzazione di un nuovo pergolato sul mapale 10. Con lettera del 29.10.2010, prot. uscita n. 018056, il comune prendeva atto della D.I.A. presentata e restituiva copia degli elaborati grafici, precisando che la fotometria dell'esistente e della parte ristrutturata dovevano rimanere della stessa dimensione, forma e allineamento.



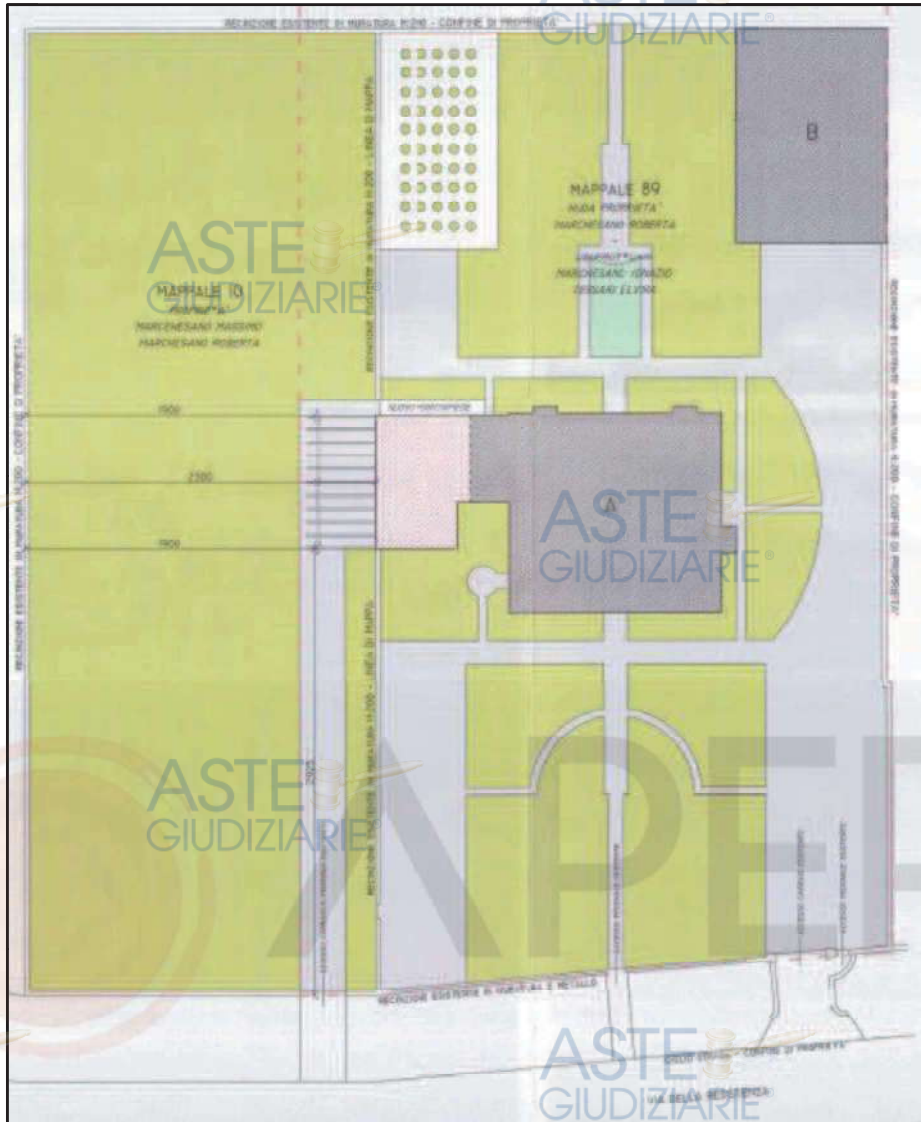


Figura 70 – Estratto della tavola n. 1 della D.I.A. n. 225/2009

Nella figura precedente si riconoscono:

- con la lettera A la villa, identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 12;
- con la lettera B la barchessa, identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 13;
- con tratteggio di colore rosso l'appartamento oggetto dei lavori, identificato al Catasto Fabbricati con il subalterno 13;
- un pergolato sul mappale 10, che con successiva pratica edilizia verrà eliminato dal progetto.

In data 10.08.2010 con prot. n. 013663 I

ha presentato Denuncia

di Inizio Attività (D.I.A.), rubricata al n. 205/2010 e integrata in data 19.10.2010 con

prot. n. 017440, quale variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 225/2009. Con lettera del 22.03.2011, prot. uscita n. 004641/2011, il comune prendeva atto della D.I.A. presentata e restituiva copia degli elaborati grafici.

In data 01.06.2011 con prot. n. 009454 l' ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), rubricata al n. 120/2011, per varianti in corso d'opera alla D.I.A. n. 205/2010, consistenti principalmente nell'eliminazione della pompeiana dal progetto, modifiche interne e forometriche, realizzazione di un isolamento esterno a cappotto, manutenzione straordinaria del muro di recinzione che divide i mappali 89 e 10, modifiche agli accessi dalla strada. Con lettera dell'8.09.2011, prot. uscita n. 014667, il comune prendeva atto della S.C.I.A. presentata e restituiva copia degli elaborati grafici.

In data 11.09.2013 con prot. n. 0013090 ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), rubricata al n. 205/2013, per varianti in corso d'opera alla S.C.I.A. n. 120/2011, consistenti in modifiche interne e lievi modifiche forometriche, modifiche agli accessi dalla strada, correzione di un errore grafico nella rappresentazione in pianta che ha comportato lo spostamento del muro sul lato est di circa 1 m (per una maggior comprensione si veda la figura seguente).

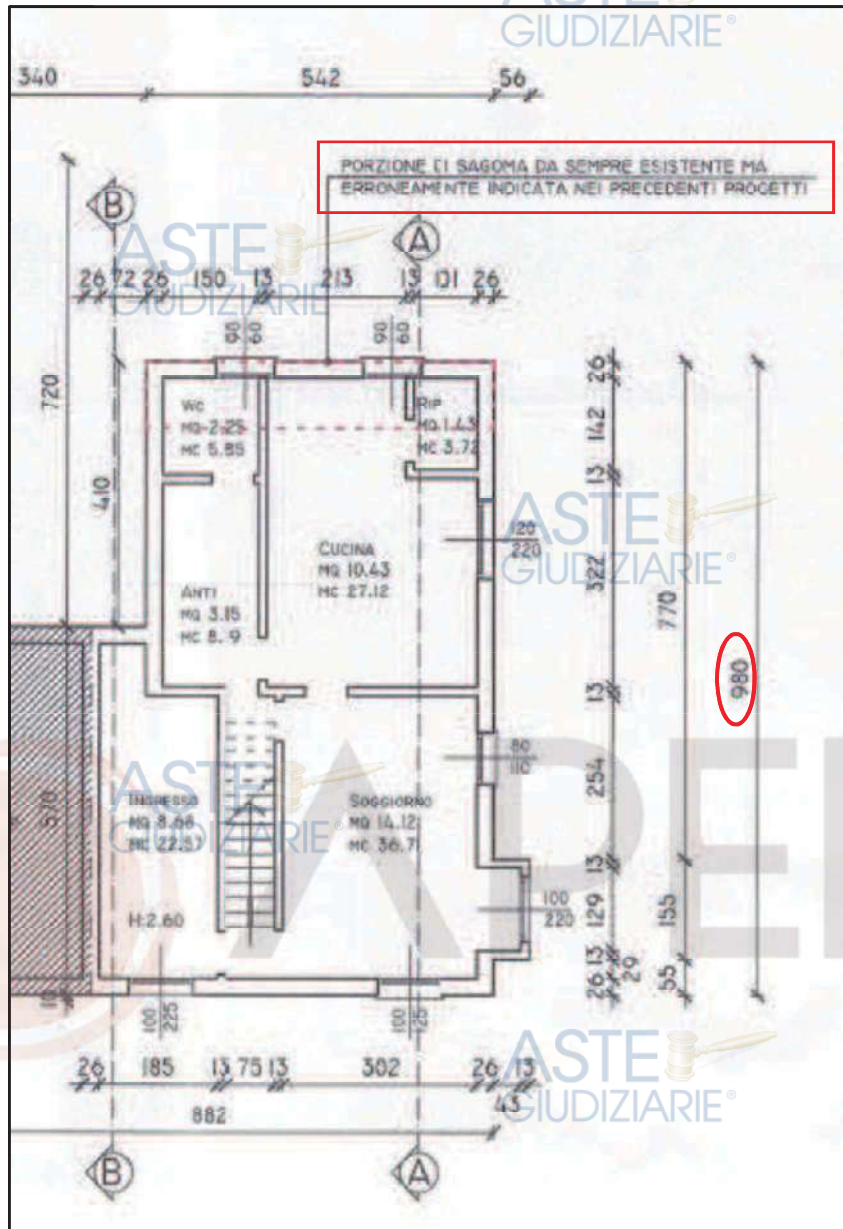


Figura 71 – Estratto della tavola 2 allegata alla S.C.I.A. n. 205/2013

Relativamente alla regolarità edilizia si riferisce quanto segue.

Il **subalterno 12 (villa)** è dotato di agibilità, ma nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, a causa di modifiche interne, sanabili con il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile nella misura variabile da 1.032 euro a 10.328 euro a discrezione del responsabile del procedimento. Lo scrivente stima la sanzione in 1.032 euro.

L'appartamento adiacente la villa, identificato con il subalterno 13, non è dotato di agibilità, anche perché, come già riferito, i lavori, di cui alle pratiche edilizie citate, non sono ancora conclusi. Lo scrivente ha accertato che le dimensioni in pianta corrispondono sostanzialmente a quelle riportate nella S.C.I.A. n. 205/2013, tuttavia va evidenziato che nella predetta pratica edilizia è stato dichiarato, che una dimensione originaria del fabbricato non era 8,76 m, come riportano altre tre analoghe pratiche edilizie, ma 9,80 m. In sostanza con l'ultima pratica edilizia (S.C.I.A. n. 205/2013) il progettista ha dichiarato che lo stato legittimo riportato nelle precedenti tre pratiche era errato. Va segnalato che nell'integrazione alla D.I.A. n. 225/2009 di dicembre 2009 il progettista aveva invece dichiarato che lo stato di fatto riportato nelle tavole allegate, ricavato dopo un rilievo accurato dei luoghi, rispecchiava esattamente la realtà e che le tavole allegate alla concessione edilizia n. 3385 del 05.03.1992, contenevano degli errori.

Dai documenti depositati presso il comune si ricava che:

- la D.I.A. n. 228/2009 non prevedeva alcun aumento di volume;
- la D.I.A. n. 205/2010 prevedeva un aumento di volume di 26,33 mc., dato dalla differenza tra 414,44 mc. (volume di progetto) e 388,11 mc. (volume esistente); tale aumento di volume era inferiore al massimo consentito, pari a 77,62 mc. ($= 0,20 \times 388,11$ mc.);
- la S.C.I.A. n. 120/2011 non prevedeva aumenti di volume rispetto alla D.I.A. n. 205/2010, ma la posa di un cappotto termico esterno, che tuttavia non veniva conteggiato nel calcolo del volume;
- nella S.C.I.A. n. 205/2013, a seguito della citata modifica di una dimensione, il progettista dichiarava che il volume iniziale era 418,82 mc. invece di 388,11 mc. e che il volume di progetto era 458,14 mc. invece di 414,44 mc., con un conseguente aumento di volume di 40,02 mc. ($= 458,14 - 418,72$), che è inferiore a 77,62 mc.;

dichiarava inoltre che era necessario versare la differenza degli oneri corrispondenti a un ampliamento di 13,69 mc. (= 40,02 – 26,33), che non è chiaro se siano stati versati o meno.

Relativamente allo stato legittimo di un immobile si riporta di seguito l'art. 9-bis del DPR 380/2001 recentemente modificato dal Decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese

fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Nel caso in esame lo stato legittimo dovrebbe essere quello indicato nella concessione edilizia n. 3385/1992, di cui si riporta di seguito un estratto di una tavola relativo al piano terra.

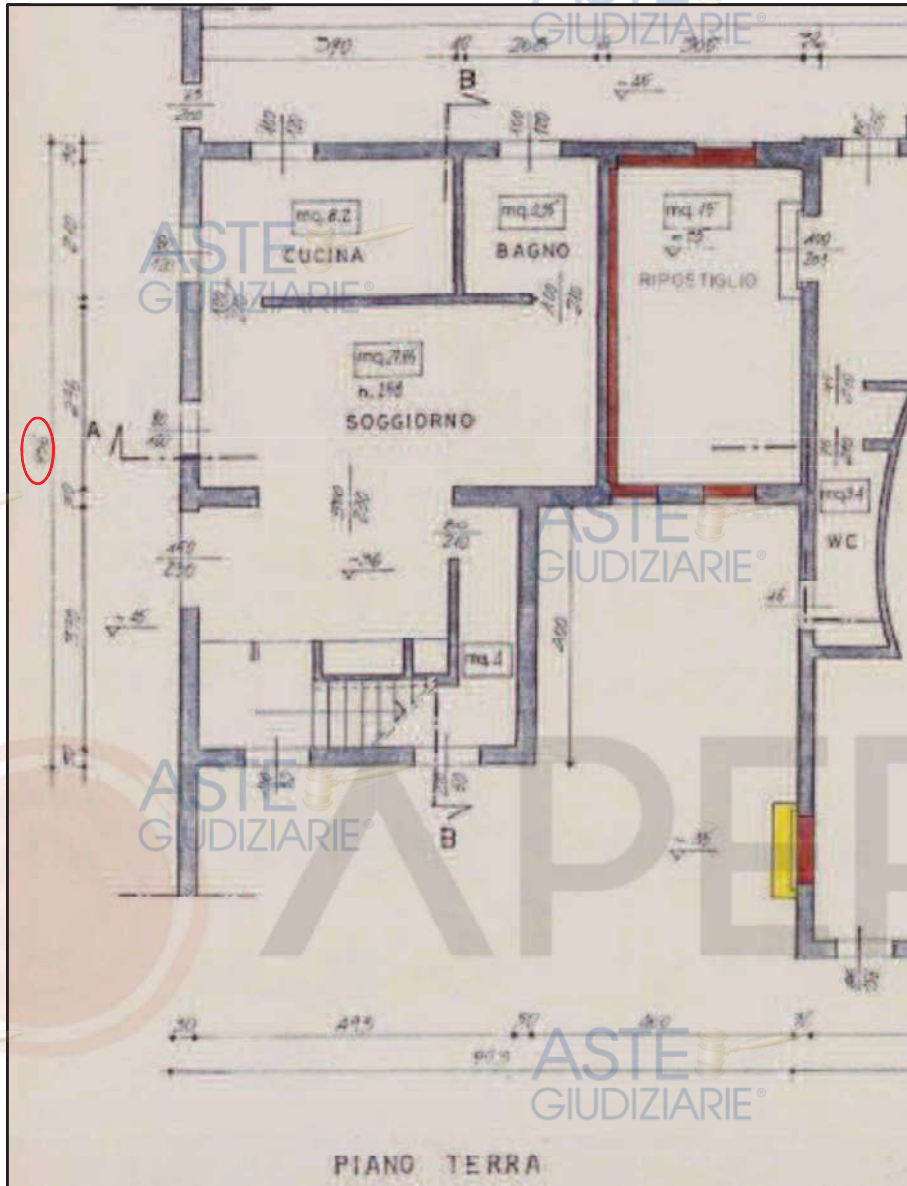


Figura 72 – Estratto della tavola n. 3 della C.E. n. 3385/1992

Dalla suddetta tavola si ricava che la lunghezza del fabbricato era di 9,56 m, tuttavia il progettista ha dichiarato che tale misura non era corretta e l'ha posta a 8,76 m, salvo poi ricredersi per portarla a 9,80 m, richiamando una planimetria catastale del 1992, che si riproduce di seguito.

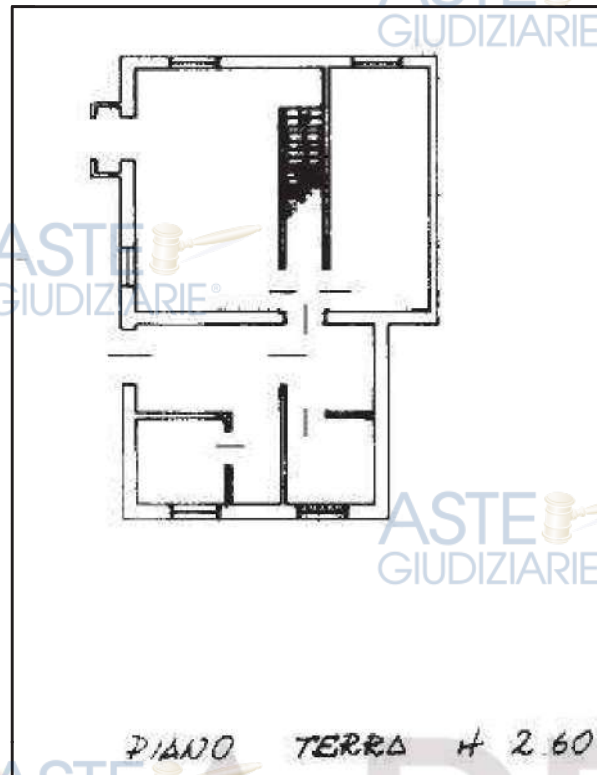


Figura 73 – Estratto planimetria catastale del sub. 5 presentata il 25.05.1992

Misurando il documento cartaceo si ricava che la lunghezza del fabbricato è circa 9,50 m, in linea con quanto riporta la C.E. n. 3385/1992.

Se si considera la planimetria catastale del subalterno 9, presentata il 04.10.2006, si ricava una lunghezza del fabbricato di 8,80 m circa, in linea con la D.I.A. n. 225/2009 e le successive due pratiche edilizie.



Figura 74 – Estratto planimetria catastale del sub. 9 presentata il 04.10.2006

Stabilire qual è lo stato legittimo non è di semplice soluzione, perché dipende da come il comune interpreterà i progetti depositati e l'art. 9-bis del DPR 380/2001. Sarà onere dell'acquirente affidare a un tecnico l'incarico di presentare una nuova pratica edilizia per completare i lavori. Tra le varie possibilità che si potranno presentare si segnalano i due casi limite:

- il comune potrebbe dichiarare che una porzione di fabbricato sia abusiva e che l'abuso non sia sanabile e in tal caso ne ordini la demolizione, che potrà essere evitata e sostituita dal pagamento di una sanzione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 (*fiscalizzazione*), qualora l'acquirente dimostri che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità;
- il comune potrebbe ritenere regolare quanto edificato, nell'ipotesi che siano stati rispettati i termini di validità dell'ultima S.C.I.A. presentata, tenuto conto che l'aumento di volume tra lo stato legittimo della D.I.A. n. 205/2010 e lo stato di progetto

della S.C.I.A. n. 205/2013 è di 70,63 mc. (= 458,74 – 388,11), inferiore a quello consentito con la D.I.A. n. 205/2013, pari a 77,62 mc.

Si segnala che:

- il fabbricato, come già riferito, è costruito sul confine con il mappale 10 di proprietà di _____, e del fratello _____, nato a _____

i quali lo hanno acquistato in parti uguali e indivise da _____

a seguito del citato atto di compravendita (v. atto di provenienza) in data 12.06.2007 n. 278.167 rep. notaio Donato Cazzato di Padova, trascritto a Padova il 03.07.2007 ai nn. 15985/18925;

- sulla facciata a confine vi è un foro di porta, che permette l'accesso diretto al mappale 10, nonché alcuni fori di finestra, che permettono l'affaccio sul predetto mappale;

- la presenza di fori di porta e di fori di finestra sulla facciata a confine, peraltro in posizione diversa da quella attuale, è attestata nelle tavole di progetto presentate da _____ nel 1990 e confermata dalle planimetrie catastali, nonché dalle tavole

di progetto allegate alla D.I.A. n. 225/2009;

- il foro di porta e i fori di finestra sulla facciata a confine attualmente presenti sono stati autorizzati da _____, il quale risulta contitolare della D.I.A. n. 225/2009 e delle successive pratiche edilizie;

- i fori di finestra e di porta sono necessari per garantire al piano terra la superficie minima aeroilluminante prescritta dal vigente regolamento di igiene;

- i mappali 89 e 10 prima del 12.06.2007 erano entrambi di proprietà di _____

- nell'atto di compravendita in data 12.06.2007 n. 278.167 rep. notaio Donato Cazzato si legge che *le vendite seguono nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive.*

Tenuto conto di quanto premesso sembrerebbe che, a seguito dell'atto di compravendita in data 12.06.2007 n. 278.167 rep. notaio Donato Cazzato, siano sorte le servitù di passaggio, di luce e di veduta per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del Codice civile) a favore del mappale 89 e contro il mappale 10. Trattandosi di una questione giuridica sarà tuttavia onere dell'acquirente consultare nel merito un avvocato. Si evidenzia che qualora risultasse che le predette servitù sono attualmente estinte il soggiorno con angolo cottura a piano terra (di mq. 50 circa) perderebbe i requisiti per essere dichiarato abitabile.

Sarà onere dell'acquirente anche incaricare un ingegnere strutturista per la verifica statica e sismica della porzione di fabbricato in argomento, il quale stabilirà, se sono necessari interventi di rinforzo o di adeguamento sismico e, acquisito anche il parere del comune, se dovranno essere depositate pratiche amministrative al fine di ottenere l'agibilità.

Completati i lavori sarà sempre onere dell'acquirente incaricare un tecnico della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), allegando tutta la documentazione richiesta (autorizzazione allo scarico, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.). Presumibilmente sarà necessario adeguare gli impianti installati alle normative attuali e presentare al comune una nuova relazione relativa al contenimento dei consumi energetici (ex Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192).

Si stimano le spese tecnico-professionali per le pratiche edilizie e impiantistiche, le verifiche strutturali e per la S.C.A., in complessivi 20.000 euro, salvo eventuali spese aggiuntive per sanzioni o demolizioni come sopra riportato, al momento non determinabili.

Relativamente alla **barchessa** non risulta depositata alcuna pratica edilizia; ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 potrà assumersi come stato legittimo quello

desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. Si riporta di seguito un estratto della planimetria catastale di primo impianto (30.12.1939).

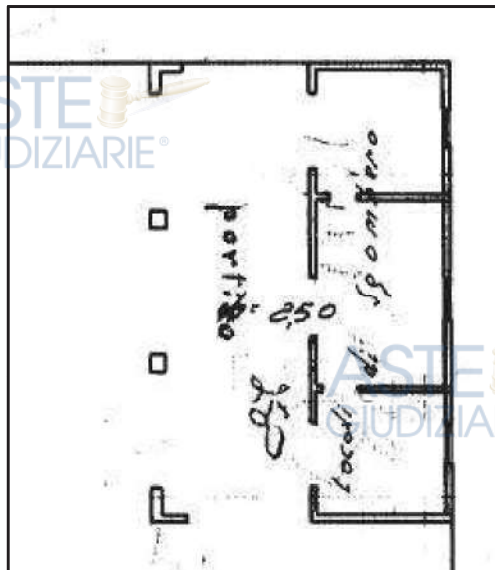


Figura 75 – Estratto della planimetria catastale del 1939

La planimetria catastale attuale conferma sostanzialmente quella presentata nel 1939.

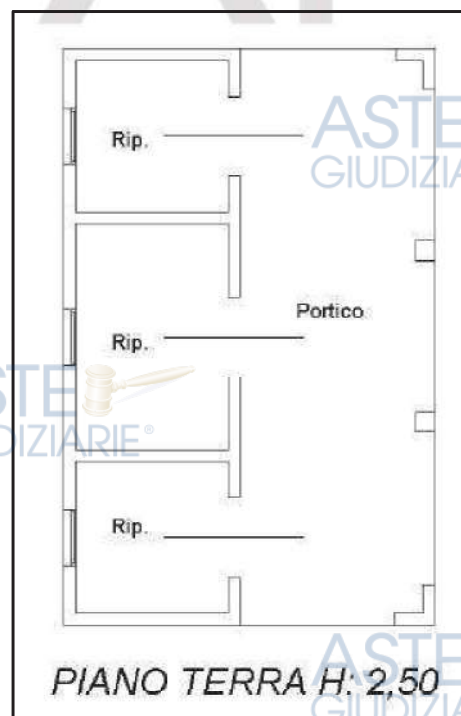


Figura 76 – Estratto della planimetria catastale attuale

A seguito del sopralluogo si sono accertate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

1. il portico è stato tamponato con dei pannelli sul lato sud-est e chiuso con un portone sul lato nord-est;

2. una diversa conformazione dei fori di finestra;

3. l'inserimento di un solaio intermedio in alcuni ripostigli.

La prima difformità non è sanabile e pertanto i tamponamenti e il portone andranno rimossi, con una spesa stimata in 700 euro. Relativamente alla seconda difformità è possibile che non si tratti di un abuso, perché alcuni fori di finestra sembrerebbero dell'epoca di costruzione. Si segnala al riguardo che sui lati sud-ovest e nord-ovest il fabbricato è stato costruito in aderenza al confine e che pertanto, salvo accordi con il confinante, non sarà possibile aprire nuovi fori di finestra. Relativamente alla terza difformità si ritiene plausibile che vi fosse sin dall'origine un solaio intermedio in alcuni ripostigli, tenuto conto che sono presenti dei fori sulle murature in posizione elevata rispetto al pavimento (forse vi erano dei fienili).



Figura 77 – Interno della cosiddetta barchessa

Si ricorda che nel Piano degli Interventi anche la barchessa è soggetta a vincolo di tutela 1 in relazione al suo valore storico, architettonico, ambientale e testimoniale e che è schedata nell'elaborato 15, Schede B – Edifici assoggettati a Grado di Tutela.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia le planimetrie della villa e dell'adiacente appartamento non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi. L'acquirente dovrà pertanto presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, tramite la quale dovrà essere costituita una nuova unità immobiliare per la barchessa. La spesa per tale incombente può stimarsi in 2.500 euro.

Spese condominiali (lotto 1)

Non si tratta di condominio.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1)

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:

A) villa (compresa lavanderia al I piano)	554,1 mq. x 1,00= 554,1 mq.
- poggiolo	1,2 mq. x 0,30= <u>0,4 mq.</u>
totale	554,5 mq.

B) appartamento al grezzo (sub. 13)	131,8 mq. x 1,00= 131,8 mq.
-------------------------------------	-----------------------------

C) barchessa (sub. 13)	110,4 mq. x 1,00= 110,4 mq.
------------------------	-----------------------------

Per quanto attiene alla determinazione dei prezzi unitari di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del primo semestre 2024 pone i beni pignorati nella zona B1, centrale/capoluogo, microzona n. 1, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.200 €/mq. a 1.550 €/mq.;

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.500 €/mq. a 1.950 €/mq.;

- per abitazioni civili di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 900 €/mq. a 1.300 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 700 €/mq. a 850 €/mq.;

- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.400 €/mq. a 1.850 €/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 1.258 €/mq. a 1.782 €/mq.;



- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.105 €/mq. a 1.562 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 850 €/mq. a 1.275 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 1.309 €/mq. a 1.805 €/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 i seguenti valori unitari comprensivi dell'incidenza delle parti comuni:

A) villa: 1.350 €/mq.;

B) appartamento al grezzo: 1.100 €/mq.;

C) barchessa: 380 €/mq.;

comprensivi dell'incidenza del cortile comune.

Si stima pertanto per l'intera piena proprietà dei beni pignorati un valore di euro 935.507 (= 554,5 mq. x 1.350 €/mq. + 131,8 mq. x 1.100 €/mq. + 110,4 mq. x 380 €/mq.). Il valore dell'usufrutto vitalizio a favore di _____ di anni 87 (con

una speranza di vita ex di 6 anni) è 140.326 euro (= 935.507 x 0,15) al tasso del 2,5% e quindi il valore della nuda proprietà è 795.181 euro (= 935.507 – 140.326).

Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia e Regolarità del censimento catastale* (pari a 1.032 € + 20.000 € + 700 € + 2.500 €), ottenendo così il valore di euro 770.949 (= 795.181 – 24.232).

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 655.000** (= 770.949 x 0,85 dopo arrotondamento).



Padova, 04 aprile 2025

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni lotto 1;
- 4) visura storica al Catasto Terreni lotto 2;
- 5) elaborato planimetrico (lotto 1);
- 6) elenco subalterni (lotto 1);
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 11 (lotto 1);
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 12 (lotto 1);
- 9) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 13 (lotto 1);
- 10) visura storica al Catasto Fabbricati del lotto 2;
- 11) planimetria catastale del subalterno 12 (lotto 1);
- 12) planimetria catastale del subalterno 13 (lotto 1);
- 13) planimetria catastale del lotto 2;
- 14) certificato di destinazione urbanistica (lotti 1 e 2);
- 15) estratti delle pratiche edilizie lotto 1;
- 16) certificato di agibilità della villa (lotto 1);
- 17) certificato di stato civile di
- 18) certificato di morte di
- 19) certificato di esistenza in vita
- 20) contratto di comodato d'uso (lotto 1);
- 21) ispezione ipotecaria a nome





22) ispezione ipotecaria a nome

23) ispezione ipotecaria a nome

24) prospetto riepilogativo lotto 1;

25) prospetto riepilogativo lotto 2.



ing. Matteo Bortolami



ARUBAPEC

