



TRIBUNALE DI PADOVA



n. 753/2016 R.G. Es. imm. porta la n. 292/2019 e la n. 209/2024 R.G. Es. imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice



Dott.ssa Paola Rossi



Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****AGGIORNAMENTO DI APRILE 2025**

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>	3
<i>Estremi del pignoramento</i>	5
<i>Istanza di vendita</i>	8
<i>Analisi della documentazione depositata</i>	8
<i>Formazione dei lotti</i>	8
<i>LOTTO 1</i>	9
<i>Diritto venduto (lotto 1)</i>	9



Qualità (lotto 1)	9
Ubicazione (lotto 1).....	9
Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1).....	9
Confini (lotto 1)	13
Provenienza ventennale (lotto 1).....	13
Corrispondenza (lotto 1)	14
Descrizione dei beni (lotto 1)	15
Caratteristiche energetiche delle unità immobiliari (lotto 1)	53
Occupazione (lotto 1)	53
Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)	54
Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)	55
Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)	56
Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)	58
Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)	58
Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1).....	58
Regolarità edilizia (lotto 1).....	61
Spese condominiali (lotto 1)	75
Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....	75
LOTTO 2	78
Diritto venduto (lotto 2)	78
Qualità (lotto 2).....	78
Ubicazione (lotto 2).....	78
Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 2).....	78
Confini (lotto 2)	79
Provenienza ventennale (lotto 2).....	79



<i>Corrispondenza (lotto 2)</i>	<i>80</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 2)</i>	<i>81</i>
<i>Caratteristiche energetiche delle unità immobiliari (lotto 2)</i>	<i>87</i>
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	<i>87</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)</i>	<i>87</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)</i>	<i>88</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)</i>	<i>89</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)</i>	<i>90</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	<i>90</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)</i>	<i>90</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 2)</i>	<i>92</i>
<i>Spese condominiali (lotto 2)</i>	<i>94</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)</i>	<i>94</i>



Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonia Maiolino con Sua ordinanza del 27.02.2018 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 4.12.2018 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 02.03.2018 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento, mediante sottoscrizione del relativo verbale.

Il 21.09.2018 il Giudice dell'esecuzione accoglieva l'istanza di conversione del pignoramento presentata dall'esecutata e contestualmente revocava l'incarico conferito al C.T.U.





Il 03.12.2018 il sig.

, depositava atto di intervento ex artt. 499 e

ss. c. p. c. , fondato su titolo esecutivo.

Il 16.07.2019 veniva iscritto a ruolo il procedimento n. 292/2019 R.G. Es. imm.

promosso dal sig.

Il 28.02.2020 il Giudice, visto che il procedimento di esecuzione immobiliare n.

753/2016 R.G. Es. imm. colpisce i beni e i diritti oggetto della procedura n. 292/2019

R.G. Es. imm., disponeva che la Cancelleria inserisse atti e documenti del fascicolo

n. 292/2019 R.G. Es. imm. nel fascicolo n. 753/2016 R.G. Es. imm.

Con atto depositato il 25.10.2021 il sig.

dichiarava di rinunciare

all'esecuzione n. 753/2016 R.G. Es. imm. e chiedeva l'estinzione della procedura

relativamente alla sua posizione.

All'udienza del 26.10.2021 il Giudice dell'esecuzione, con riferimento al credito

vantato dal sig.

, che ha dato origine all'esecuzione n. 292/2019

riunita, accoglieva l'istanza di conversione del pignoramento presentata

dall'esecutata mediante il versamento di 48 rate di € 1.731,17 ciascuna entro il 5 di

ogni mese, con decorrenza dal mese di novembre 2021. Il Giudice nella medesima

udienza con riferimento al creditore procedente dell'esecuzione n. 753/2016, sig.

, ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento

effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio pubblicità immobiliare, il

22.12.2016 ed iscritta sub RG 43971 ed RP 28402.

All'udienza del 09.07.2024 il Giudice dichiarava la decadenza dalla conversione del

pignoramento della sig.ra

e fissava l'udienza ex art 569 c.p.c.

del 7.01.2025, con termine allo scrivente per il deposito e la trasmissione alle parti

entro 30 giorni prima di elaborato peritale che tenga conto dei beni pignorati nella

consistenza risultante dopo la riunione alla presente procedura di quella iscritta sub

RG 292/2019.



All'udienza del 04.03.2025 il Giudice disponeva la riunione alla presente procedura di quella iscritta sub RG 209/2024 e fissava per gli incombenti di cui all'art. 569 c.p.c. l'udienza del 06.05.2025, ore 12, dando termine fino a 30 giorni prima all'esperto stimatore per l'aggiornamento della perizia, che tenga conto dei pignoramenti riuniti. 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

A) Con atto di pignoramento immobiliare del 18.10.2016 il sig.

chiede che siano sottoposti a pignoramento:

1) l'immobile così identificato di cui la sig.ra

è nuda proprietaria per l'intero: comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 89, subalterno 10, natura A8, consistenza 22 vani, via della Resistenza;

2) l'immobile così identificato di cui la sig.ra

è comproprietaria per la quota di 1/2: comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 10, natura C2, consistenza mq. 26, via della Resistenza.

Relativamente al pignoramento in argomento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è registrata la seguente

nota di trascrizione:

n. 43971 di registro generale, n. 28402 di registro particolare del 22.12.2016, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 16.11.2016 n. 8.125/2016 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova,

), gravante su:

- l'intera nuda proprietà dell'immobile così identificato al Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana: foglio 1, mappale 89, subalterno 10, natura A8 (abitazione in ville), consistenza 22 vani;

- la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile così identificato al Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana: foglio 1, mappale 10, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 26.

Come già riferito all'udienza del 26.10.2021 il Giudice dell'esecuzione, con riferimento al creditore procedente dell'esecuzione n. 753/2016, sig. ha ordinato la cancellazione della trascrizione del presente pignoramento.

B) Con atto di pignoramento immobiliare del 17.04.2019 il sig. '

chiede che siano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, compresi accessioni, miglioramenti e pertinenze, di cui la sig.ra è nuda proprietaria per l'intero:

comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1

1) mappale 89, subalterno 12, natura A7, consistenza 19 vani, via della Resistenza;

2) mappale 89, subalterno 13, natura A2, consistenza 7 vani, via della Resistenza.

Relativamente al pignoramento in argomento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è registrata la seguente

nota di trascrizione:

n. 31204 di registro generale, n. 19983 di registro particolare del 26.07.2019, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 02.07.2019 n. 2.679/2019 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore di

gravante sull'intera nuda proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

1) foglio 1, mappale 89, subalterno 12, natura A7 (abitazione in villini), consistenza 19 vani;

2) foglio 1, mappale 89, subalterno 13, natura A2 (abitazione di tipo civile), 7 vani. **C)**

Con **atto di pignoramento** immobiliare del 04.06.2024 la

chiede che venga eseguito il pignoramento immobiliare delle unità immobiliari, di cui la sig.ra _____, compresa ogni relativa

accessione, comunione, pertinenza, dipendenza, frutti, nonché le quote di comproprietà delle parti comuni, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto, così identificate:

- foglio 1, mappale 10, categoria C/2, classe 3, partita 2092, rep. 278167, mq. 26, comune di Noventa Padovana per la quota di 1/2;
- foglio 1, mappale 89, subalterno 12, categoria A/7, classe 2, rep. 278167, 19 vani, comune di Noventa Padovana per la quota di 1/1;
- foglio 1, mappale 89, subalterno 13, categoria A/2, classe 2, rep. 278167, 7 vani, comune di Noventa Padovana per la quota di 1/1.

Relativamente al pignoramento in argomento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è registrata la seguente **nota di trascrizione:**

n. 27988 di registro generale, n. 19948 di registro particolare del 19.07.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 17.06.2024 n. 3782 di repertorio dell'UNEP del Tribunale di Padova, a favore di _____ con sede in _____ Austria, contro _____, gravante su:

1) la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili così identificati:

comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 1, mappale 10, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 26, via della Resistenza n. 15;

2) l'intera nuda proprietà degli immobili così identificati:

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

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita il sig. _____ chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare notificato il 02.07.2019.

Nell'istanza di vendita la _____ chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare

Analisi della documentazione depositata

Risultano depositate:

- a) la certificazione notarile sottoscritta, l'1.02.2021 dal notaio Simone Bressan di Venezia, relativamente al procedimento n. 753/2016 R.G. Es. imm.;
- b) documentazione ipocatastale composta da visure catastali e certificati ipotecari speciali, relativamente al procedimento n. 292/2019 R.G. Es. imm.;
- c) documentazione ipotecaria relativamente al procedimento n. 209/2024.

Nell'ambito del procedimento n. 209/2024 non risulta depositata la certificazione catastale (estratto del catasto e delle mappe censuarie).

Si allegano, perché mancanti in atti, gli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di due lotti.

Lotto 1: intera nuda proprietà del complesso immobiliare così identificati al foglio 1 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

- mappale 89, subalterno 12, categoria A/7, via della Resistenza;
- mappale 89, subalterno 13, categoria A/2, via della Resistenza.

Lotto 2: quota di 1/2 della piena proprietà del terreno edificabile con sovrastanti immobili, così identificati al foglio 1 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana: mappale 10, categoria C/2, via della Resistenza.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Intera nuda proprietà.

Qualità (lotto 1)

Complesso immobiliare composto da una villa (catastalmente *villino*), un adiacente appartamento allo stato grezzo, un'attinenza (barchessa) ad uso ripostiglio, con cortile di pertinenza.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Noventa Padovana, via della Resistenza n. 15.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1)

in regime di separazione dei beni;

nuda proprietaria

per l'intero;

usufruttuaria per la quota di 1/2 in regime di

separazione dei beni;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 1 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

- mappale 89, subalterno 12, categoria A/7, classe 2, consistenza 19 vani, superficie catastale totale mq. 532, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 531, rendita 3.090,99 euro, via della Resistenza, piano T-1-2;

- mappale 89, subalterno 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 170, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 164, rendita 813,42 euro, via della Resistenza, piano T-1.

Si segnala che l'intestazione dei beni non è aggiornata, perché è de-
ceduta il (v. all. certificato di morte). Attualmente il diritto di usufrutto ge-
nerale vitalizio sui beni pignorati spetta visto che i coniugi

hanno acquistato per quote uguali e indivise l'usu-
frutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a favore del più longevo
(v. all.).

È in comune ai beni pignorati il cortile così censito al foglio 1 del Catasto Fabbricati
del comune di Noventa Padovana: mappale 89, subalterno 11, b.c.n.c. (bene comune
non censibile) ai subalterni 12 e 13, via della Resistenza, piano T.

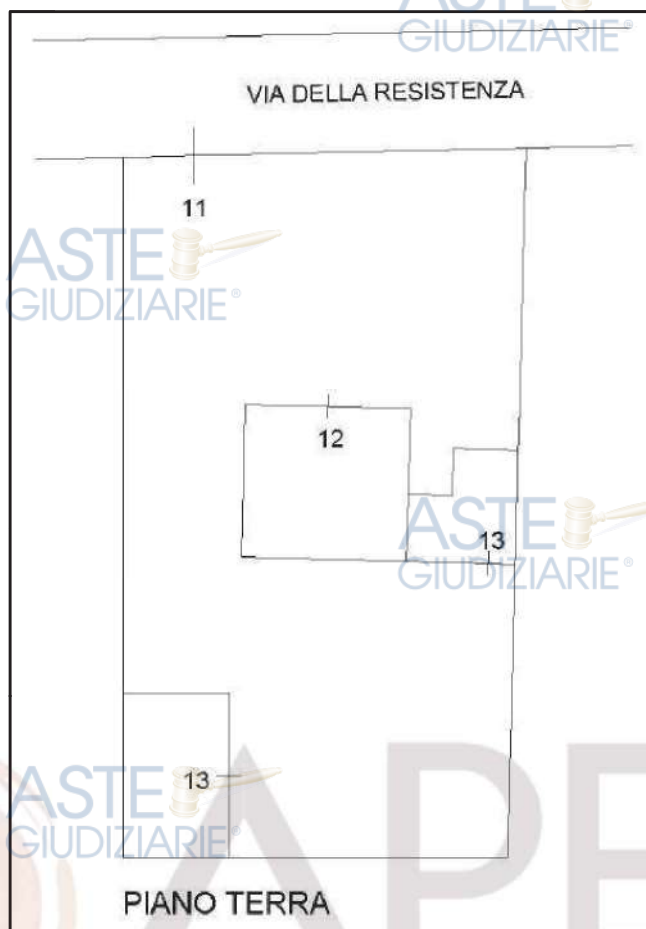


Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati)

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
11	via della resistenza		T			BCNC (CORTILE) AI SUB 12-13
12	via della resistenza		T-1 - 2			ABITAZIONE IN VILLINO
13	via della resistenza		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Figura 2 – Estratto dell'elenco subalterni (Catasto Fabbricati)

L'area coperta e scoperta di pertinenza dei beni pignorati è così censita al foglio 1 del Catasto Terreni del comune di Noventa Padovana: mappale 89, ente urbano, are 20.38.



Figura 3 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 1 e foglio 2)

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 89/sub11, 89/sub12 e 89/sub13 sono stati originati dalla soppressione del mappale 89/sub10, categoria A/8, a seguito di variazione per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione del 04.12.2013.

Il mappale 89/sub10 è stato originato dalla soppressione dei mappali 89/sub3 (b.c.n.c. cortile), 89/sub8 e 89/sub9, a seguito di variazione per fusione del 09.05.2007.

I mappali 89/sub8 e 89/sub9 sono stati originati dalla soppressione dei mappali 89/sub6 e 89/sub7, a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 04.10.2006.

I mappali 89/sub6 e 89/sub7 sono stati originati dalla soppressione dei mappali 89/sub4 e 89/sub5 a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 22.06.2005.

I mappali 89/sub3, 89/sub4 e 89/sub5 sono stati originati dalla soppressione del mappale 9 graffato 89/sub1 a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e ampliamento del 29.11.1992.

Precedentemente il mappale 9 graffato 89/sub1 non ha subito variazione degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Terreni** il mappale 89, ente urbano di are 20.38, deriva dalla fusione dei mappali 89, fabbricato rurale di are 09.19, e 9, ente urbano di are 11.19, a seguito di denuncia tipo mappale del 13.05.1992.

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza dei fabbricati pignorati confina: a nord-est con via della Resistenza, a sud-est con il mappale 10, a sud-ovest con il mappale 1808, a nord-ovest con i mappali 1467 e 847.

Il subalterno 12 confina a sud-ovest, nord-ovest e nord-est con il cortile comune (subalterno 11), a sud-ovest con il cortile comune e con l'appartamento identificato con il subalterno 13.

L'appartamento, identificato con il subalterno 13, confina a nord-est e a sud-ovest con il cortile comune, a sud-est con il mappale 10, a nord-ovest con il cortile comune e con il subalterno 12.

La barchessa, identificata con il subalterno 13, confina a nord-est e sud-est con il cortile comune, a sud-ovest con il mappale 1808, a nord-ovest con i mappali 1467 e 847.

Provenienza ventennale (lotto 1)

A) La nuda proprietà dei beni pignorati è pervenuta all'esecutata a seguito di atto di compravendita in data 12.06.2007 n. 278.167 rep. notaio Donato Cazzato di Padova, trascritto a Padova il 03.07.2007 ai nn. 35985/18925, con cui

, coniugi in regime di separazione dei beni, il diritto di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a favore del più longevo,



nubile, il diritto di

nuda proprietà,

sulla villa, con attinenza a uso barchessa, eretta sull'area censita al foglio 1 del Catasto Terreni del comune di Noventa Padovana con il mappale 89, così censita al foglio 1 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

mappale 89, subalterno 10, via della Resistenza n. 15, piani T-1-2, categoria A/8, classe 2, vani 22, rendita 4.722,06 euro.

Nell'atto è precisato che la vendita è avvenuta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive.

per tanto risulta titolare del diritto di usufrutto vitalizio solo

B) I beni in argomento, assieme a maggior consistenza, erano pervenuti a

a seguito di atto di compravendita in data 21.01.1986 n. 6.065 rep. notaio Giuseppe Rasulo di Spinea, trascritto a Padova il 07.02.1986 ai nn. 4154/3240.

Corrispondenza (lotto 1)

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 fabbricato composto da due unità immobiliari (villino, appartamento) con ripostiglio in corpo staccato (barchessa), compreso il cortile comune.

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano a Noventa Padovana, via della Resistenza n. 15, in una zona residenziale, distanti circa un chilometro dal centro del paese e circa 600 m dalla piazza di Ponte di Brenta.

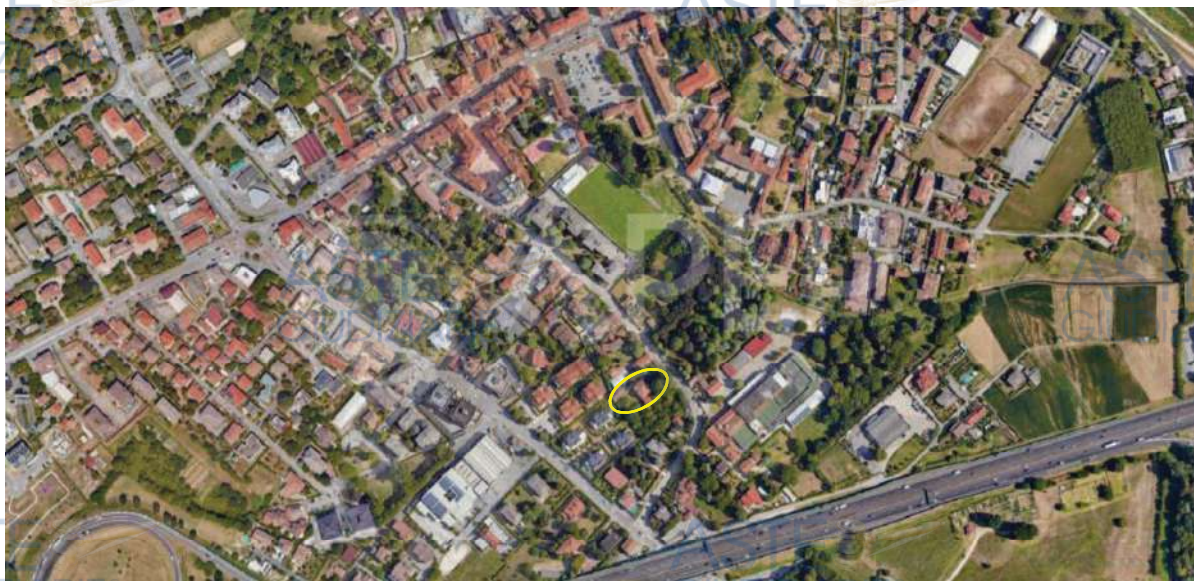


Figura 4 – Vista aerea tratta da Google Maps



Figura 5 – Vista aerea tratta da Google Maps



Si tratta di un complesso immobiliare composto da una villa, presente anche nel Catasto napoleonico del 1809/1830, con adiacenza ad uso abitativo (appartamento) allo stato grezzo e barchessa in corpo staccato, ad uso magazzino/ripostiglio.

La **villa**, che si eleva su tre piani (terra, primo e secondo), è stata ristrutturata negli anni novanta del novecento. Ha pianta a forma rettangolare con lati di 13 m circa e 14 m circa. È stata realizzata con murature portanti in laterizio, solai e copertura in legno; la facciata è intonacata e tinteggiata.



Figura 6 – Ingresso pedonale su via della Resistenza



Figura 11 – Angolo est

Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora complessivamente efficiente, anche se le murature presentano alcune fessurazione (in numero peraltro molto limitato). La facciata principale presenta molte macchie dovute al dilavamento dell'acqua e alle muffe.

Il piano terra (altezza 3,10 m) è suddiviso dai muri di spina in tre porzioni: al centro vi è un salone di larghezza 4,1 m circa e lunghezza pari a quella del fabbricato, sul lato ovest vi sono due locali oltre al vano scala e un ripostiglio, sul lato est vi è un altro salone al cui interno è stato ricavato un bagno con relativo antibagno.



Figura 18 – Scala da piano terra al primo piano

Il primo piano (altezza 3,03 m) presenta, come il piano sottostante, un ampio salone centrale ai cui lati vi sono due camere da letto, il salotto, la cucina, tutti di 19 mq. circa ciascuno, un bagno con relativo antibagno e il vano scala, oltre a un piccolo poggiolo.

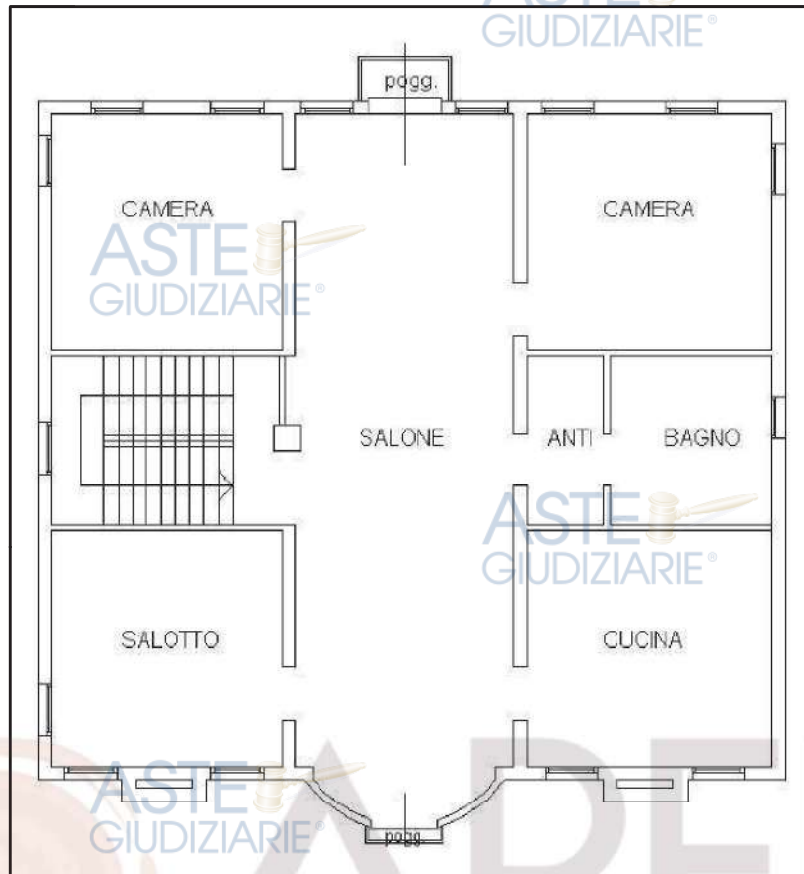


Figura 19 – Estratto della planimetria catastale (primo piano)

Dalla cucina si accede a un locale ad uso lavanderia (v. figura seguente).

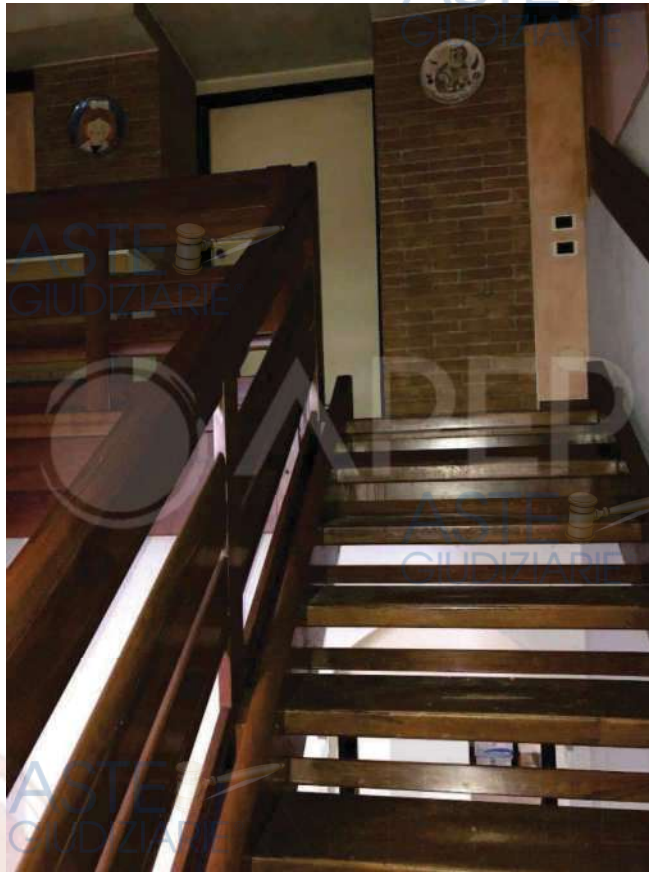


Figura 30 – Scala dal primo al secondo piano

Il secondo piano (sottotetto con altezza variabile da 1,93 m a 3,90 m), accessibile tramite una scala in legno (v. figura precedente), si compone di tre locali, di cui uno molto ampio, due bagni e vano scala.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti della villa:

pareti interne: in laterizio e cartongesso;

pavimenti: al piano terra in mattonelle in tutti i locali; al primo piano in pietra nel salone, in legno nelle camere, in mattonelle di ceramica in cucina, bagno e antibagno e lavanderia; al secondo piano in cotto, con esclusione di bagno e antibagno che hanno pavimento in mattonelle di ceramica;

rivestimenti: pareti intonacate e tinteggiate in tutti i locali, ad esclusione della cucina e dei bagni che hanno pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica; il piano terra e il primo piano sono controsoffittati; la scala da piano terra a piano primo ha i gradini rivestiti di pietra;

porte interne: tamburate in legno, escluse le porte di accesso ai vani scala che sono blindate;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane ad ante girevoli (scuri) in legno;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari e rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento con caldaie murali a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; emissione del calore con radiatori in ghisa;

impianto di condizionamento: impianto a split in alcuni locali.

I locali presentano finiture e impianti risalenti per la maggior parte a trent'anni fa e necessitano di sostituzioni e adeguamenti. Complessivamente sono comunque in discreto stato di conservazione.

L'appartamento adiacente alla villa, che si sviluppa su due piani (terra e primo) è allo stato grezzo e non è pertanto attualmente abitabile. Sono presenti: fondazioni, pareti perimetrali, pareti divisorie interne, solaio in legno, solaio in laterocemento, copertura in legno con soprastante manto di coppi, serramenti esterni con telaio in legno e vetrocamera, persiane ad ante girevoli (scuri) in legno, soglie e davanzali, opere morte delle porte interne, massetti, intonaci, cavidotti con cavi elettrici inseriti, tubazioni degli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento. Per completare l'immobile mancano almeno: scala interna, porte interne, caldaia e/o pompa di calore e opere accessorie, corpi scaldanti, eventuale impianto aria condizionata, revisione e eventuale adeguamento degli impianti in opera, interruttori e placche dell'impianto elettrico, pavimenti e battiscopa, rivestimenti, sanitari, rubinetteria, accessori bagno, tinteggiatura interna e esterna, opere di finitura, sistemazioni esterne. Si segnala che non è stato possibile ispezionare completamente l'appartamento per la presenza di molti oggetti ivi accatastati e per la mancanza di una scala sicura per l'accesso al primo piano.

Al piano terra l'appartamento si articola in: soggiorno con angolo cottura (mq. 50 circa, altezza sotto trave 2,70 m), disimpegno (mq. 5 circa, altezza 2,6 m) e bagno (mq. 7 circa e altezza 2,60 m). Al primo piano il progetto prevede due camere da letto e un bagno.

Si segnala che il muro perimetrale sud-est è posto sul confine con il mappale 10 e che su tale muro si apre al piano terra un foro di porta, che permette di accedere al predetto mappale, nonché due fori di finestra, che permettono l'affaccio su tale mappale.