TRIBUNALE DI PADOVA

n. 305/2025 R.G. Es. Imm. porta n. 312/2025 R. G. Es. Imm.

All'Ill.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Silvia Segalina

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

e

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa 2

Estremi del pignoramento 3

Istanza di vendita 5

Analisi della documentazione depositata 5

Diritto venduto 5

Qualità 5

Ubicazione 5

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio 5

Confini 9

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

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

Provenienza ventennale 10
Corrispondenza 11
Descrizione dei beni 11
Caratteristiche energetiche dell'appartamento 32
Occupazione 34
Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 34
Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva 35
Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate 35
Regime patrimoniale tra i coniugi 38
Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei 38
Destinazione urbanistica dell'area 38
Regolarità edilizia 41
Regolarità del censimento catastale 43
Spese condominiali 44
Stima valore commerciale del lotto 44

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Silvia Segalina con Sua ordinanza del 16.12.2025 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 17.06.2026 l'udienza ex art. 569 c.p.c. In data 17.12.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento mediante sottoscrizione digitale del verbale di accettazione. Con ordinanza del 04.02.2026 il Giudice dell'esecuzione riuniva la procedura R.G. n. 312/2025 alla presente.

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

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

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

Estremi dei pignoramenti

A) Con **atto di pignoramento** immobiliare la

dichiara di voler sottoporre a pignoramento l'intera piena proprietà dei beni immobili di proprietà della sig.ra così identificati al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

- mappale 424, subalterno 15, categoria C/6;
- mappale 424, subalterno 16, categoria A/2.

B) Con **atto di pignoramento** immobiliare la

in qualità di procuratrice speciale della

dichiara di voler sottoporre a pignoramento l'intera piena proprietà dei beni immobili di proprietà della sig.ra così identificati al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

- mappale 424, subalterno 16, natura A2, consistenza 7 vani, via Santo Stefano, piano T;
- mappale 424, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 28, via Santo Stefano, piano T;
- mappale 424, subalterno 4, natura CO, via Santo Stefano, piano T;

con relative pertinenze e accessioni.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono registrate le seguenti **note di trascrizione**:

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

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

a) n. 46926 di registro generale, n. 32603 di registro particolare dell'1.12.2025, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 29.10.2025 n. 7.012/2025 di repertorio dell'Ufficiale giudiziario di Padova, a favore della

contro

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6 (rimesse, autorimesse);

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2 (abitazione di tipo civile);

b) n. 44827 di registro generale, n. 31149 di registro particolare del 17.11.2025, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 24.10.2025 n. 6.975 di repertorio dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della

contro

gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7 vani, via Santo Stefano, piano T;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 28, via Santo Stefano, piano T;

3) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 4, natura CO (corte o resede), via Santo Stefano, piano T.

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

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

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la , e per essa la mandataria

chiede che sia disposta la vendita dei beni pignorati sopra descritti.

Analisi della documentazione depositata

Risultano depositate:

- la certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 05.12.2025;

- la certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, datata 17.11.2025.

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

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto

Intera piena proprietà.

Qualità

Porzione di fabbricato bifamiliare composta da un appartamento e un garage con cortile ad uso esclusivo.

Ubicazione

Comune di Noventa Padovana, frazione Noventana, via Santo Stefano n. 4.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni, è intestata sugli immobili così censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

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

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

- mappale 424, subalterno 16, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 192, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 188, rendita 813,42 euro, via Santo Stefano, piano T-1;

- mappale 424, subalterno 15, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq. 28, rendita 50,61 euro, via Santo Stefano, piano T.

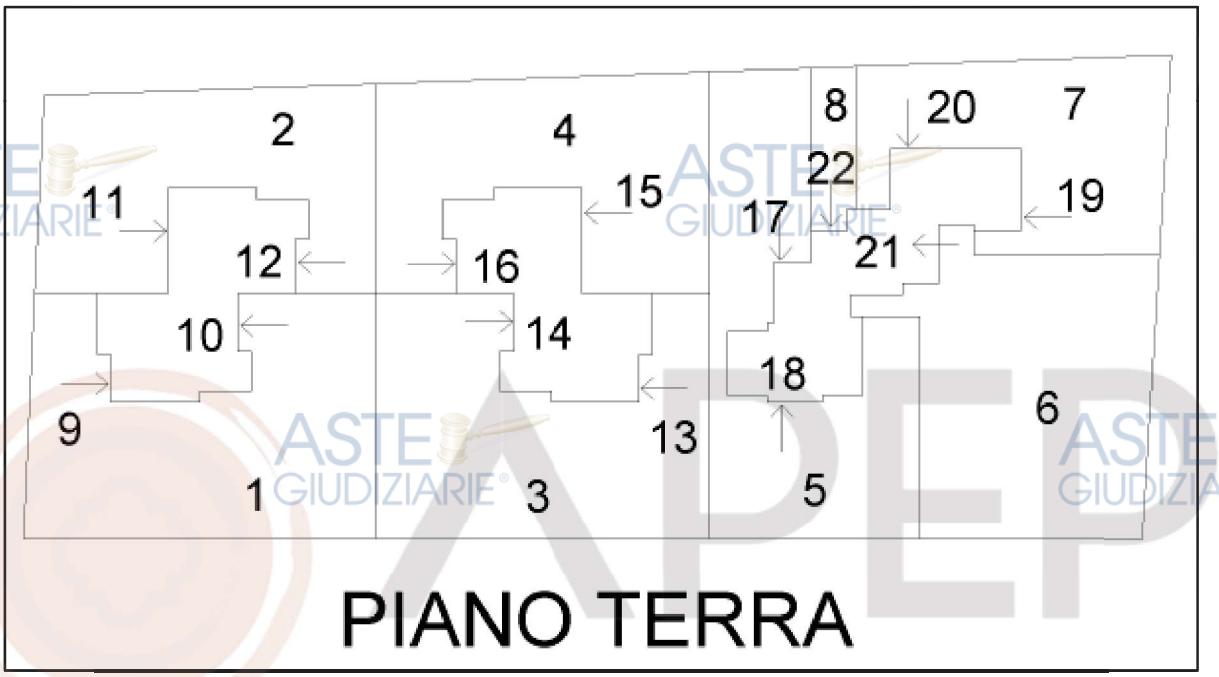

Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico attuale

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

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

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 9 E 10 (CORTILE)
2	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 11 E 12 (CORTILE)
3	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 13 E 14 (CORTILE)
4	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 15 E 16 (CORTILE)
5	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 17 E 18 (CORTILE)
6	SANTO STEFANO		T			CORTILE ESCLUSIVO AL SUB. 21
7	SANTO STEFANO		T			B.C.N.C. AI SUB. 19 E 20 (CORTILE)
8	SANTO STEFANO		T			CORTILE ESCLUSIVO AL SUB. 22
9	SANTO STEFANO		T			GARAGE
10	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
11	SANTO STEFANO		T			GARAGE
12	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
13	SANTO STEFANO		T			GARAGE
14	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
15	SANTO STEFANO		T			GARAGE
16	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
17	SANTO STEFANO		T			GARAGE
18	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
19	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
20	SANTO STEFANO		T			GARAGE
21	SANTO STEFANO		T-1			ABITAZIONE
22	SANTO STEFANO		T			GARAGE

Figura 2 – Estratto elenco subalterni

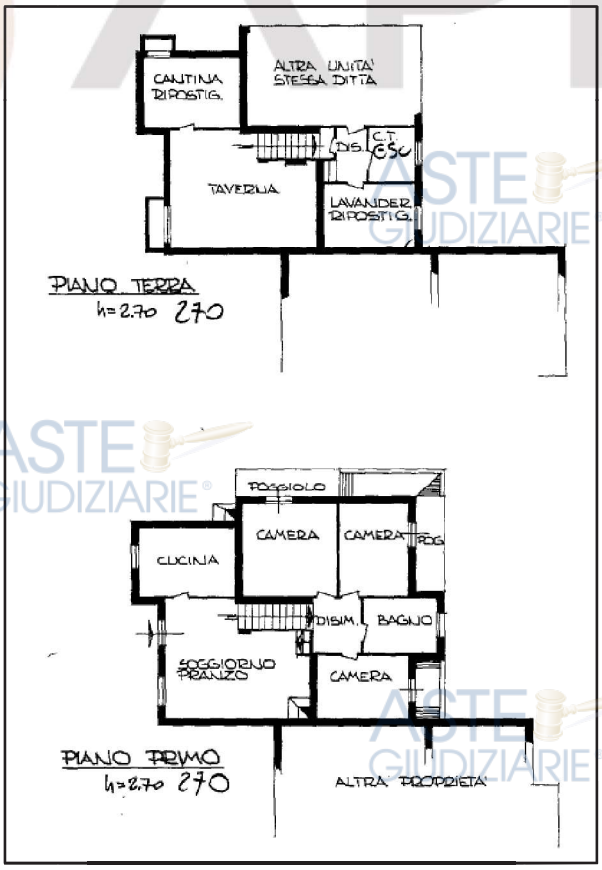

Figura 3 – Estratto della scheda planimetrica dell'appartamento pignorato

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

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

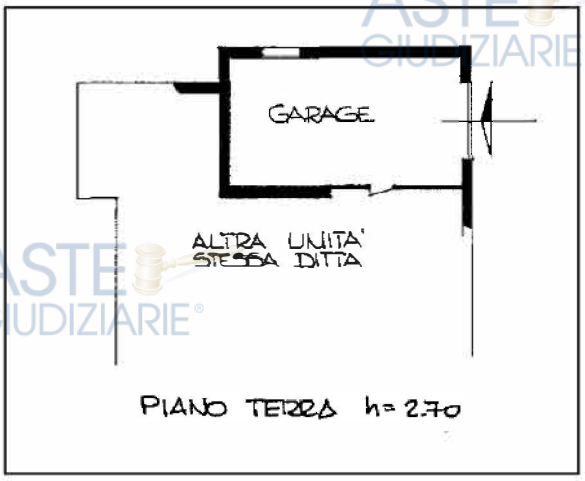

Figura 4 – Estratto della scheda planimetrica del garage pignorato

È comune ai subalterni 15 e 16 il cortile così censito al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

mappale 424, subalterno 4, b.c.n.c. ai subalterni 15 e 16, via Santo Stefano, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 3 del Catasto Terreni del comune di Noventa Padovana:

mappale 424, ente urbano, are 41.42.

Si segnala che sulla predetta area sono eretti tre fabbricati (due bifamiliari e una trifamiliare).

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

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

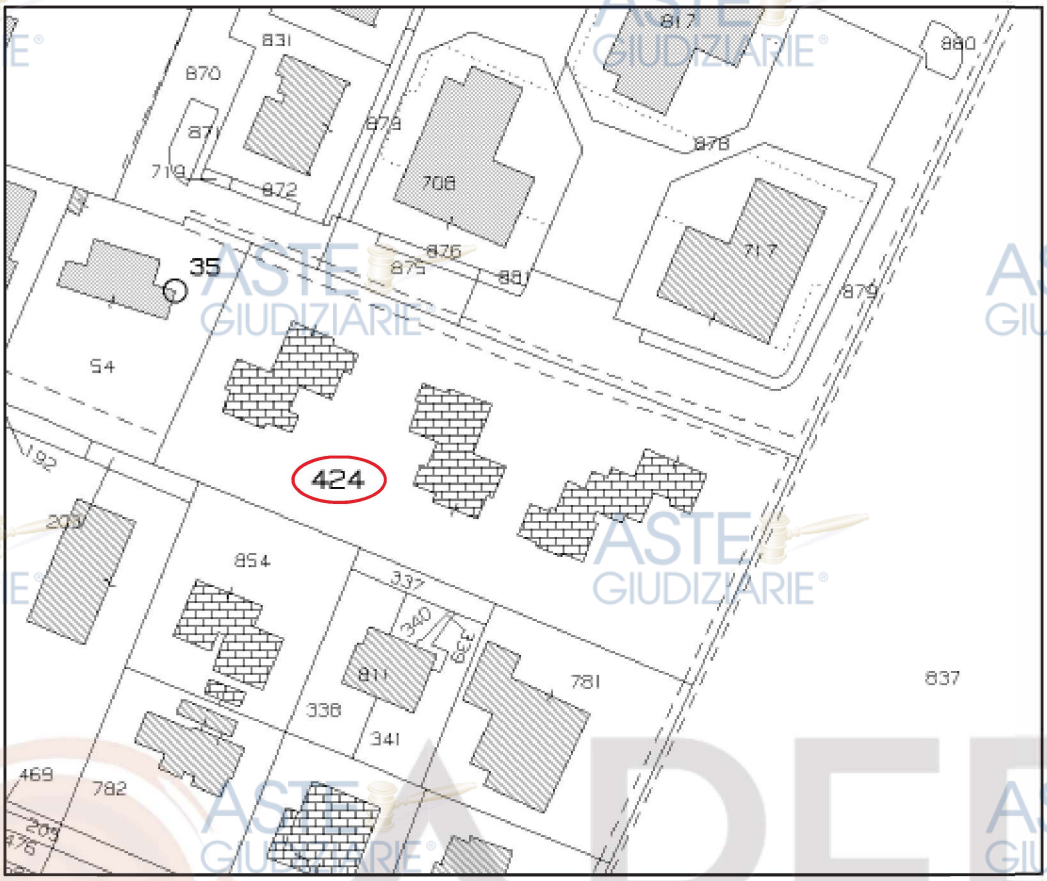

Figura 5 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 424/sub15 e 424/sub16 del foglio 3 non hanno subito variazioni dei dati identificativi dalla data della loro costituzione (22.06.1993).

Al **Catasto Terreni** il mappale 424 del foglio 3, ente urbano di are 41.42, deriva dal mappale 424, stesso foglio, seminativo arborato di are 41.42, a seguito di denuncia tipo mappale del 29.07.2003. La predetta denuncia tipo mappale è stata poi aggiornata il 20.04.2004. Il mappale 424, seminativo arborato di are 41.42, deriva a sua volta dalla fusione dei mappali:

- 424, seminativo arborato di are 35.02;
- 425, seminativo arborato di are 06.40;

a seguito di variazione del 29.07.2003.

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono

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

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb276185 68f5f35ce5dc6daf

porzione, identificata al foglio 3 del Catasto Terreni con il mappale 424, confina: a nord con via San Leopoldo, a est con via Zocco, a sud con via Santo Stefano, a ovest con il mappale 54.

L'appartamento pignorato (subalterno 16) confina a nord con il cortile comune (subalterno 4) e con il garage pignorato, a est con il cortile comune (subalterno 4), a sud con altro appartamento (subalterno 14) e cortile (subalterno 3), a ovest con cortile comune (subalterno 4).

Il garage pignorato (subalterno 15) confina a nord e a est con il cortile comune (subalterno 4), a sud con l'appartamento pignorato, a ovest con l'appartamento pignorato e il cortile comune (subalterno 4).

Il cortile ad uso esclusivo identificato con il subalterno 4 confina a nord con via San Leopoldo, a est con il subalterno 5, a sud con il subalterno 3, a ovest con il subalterno 2.

Provenienza ventennale

I beni sono pervenuti all'esecutata:

a) per la quota di 1/2 da , a seguito di atto giudiziario, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, in data 31.05.2010 n. 8.255/2010 del Tribunale di Padova;

b) per la quota di 1/2 a seguito di atto di compravendita in data 09.10.1990 n. 201.302 rep. notaio Carlo Busi di Padova, trascritto a Padova il 05.11.1990 ai nn. 26258/18131, con cui la

ha venduto a , che per quote uguali e indivise hanno acquistato, l'intera piena proprietà di una porzione di fabbricato, sito in comune di Noventa Padovana, costituita da un appartamento posto ai piani terra e primo con un vano ad uso garage e cortile esclusivo, il tutto così distinto al Catasto

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

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

Fabbricati del comune di Noventa Padovana:

- via S. Stefano, piano T-1, sezione U, foglio 3, mappale 424, subalterno 16;

- via S. Stefano, piano T, sezione U, foglio 3, mappale 424, subalterno 15;

- sezione U, foglio 3, mappale 424, subalterno 4, cortile esclusivo.

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 una porzione di fabbricato bifamiliare costituita da un appartamento con un vano ad uso garage e cortile esclusivo.

Descrizione dei beni

Si trovano a Noventa Padovana, frazione Noventana, via Santo Stefano n. 4, in un contesto di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da tipologie edilizie a bassa densità (villette e piccoli condomini). La zona risulta baricentrica rispetto ai servizi principali, distando circa 2 km dal centro del capoluogo (Noventa Padovana) e circa 3 km dal centro di Stra (VE). Il collegamento alle grandi reti infrastrutturali è garantito dalla vicinanza al casello dell'autostrada A4 (Padova Est), situato a una distanza di circa 5 km. La zona è inoltre servita dal trasporto pubblico locale extraurbano (linea Busitalia Padova-Stra), con fermate attive sulla vicina via Noventana, che garantisce un buon collegamento con il capoluogo e i comuni limitrofi.

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

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

Figura 6 – Vista aerea tratta da Google Maps

Figura 7 – Vista aerea tratta da Google Maps

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

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

Sono porzione di un fabbricato bifamiliare, costruito nella seconda metà degli anni novanta del novecento con struttura portante in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame. Si sviluppa su quattro piani a due a due sfalsati (interrato-terra, rialzato-primo) e risulta così articolato:

- al piano interrato (altezza 2,40 m) vi sono una cantina (mq. 12 circa) e un altro locale denominato taverna (mq. 27 circa);
- al piano terra (altezza 2,30 m) vi sono un bagno (mq. 5 circa), una lavanderia (mq. 10 circa), il garage (mq. 26 circa) e un disimpegno;
- a piano rialzato (altezza 2,70 m) vi sono la cucina (mq. 12 circa) e il soggiorno (mq. 27 circa);
- al primo piano (altezza 2,70 m) vi sono tre camere da letto (mq. 16 circa; mq. 11 circa; mq. 10 circa), un bagno (mq. 6 circa), due poggioli (mq. 5 circa e mq. 4 circa).

Al primo piano è presente anche un locale sottotetto di circa 15 mq. (realizzato abusivamente), accessibile direttamente dalla camera da letto posta più a sud tramite una scala in legno. Il locale, che risulta in comunicazione aperta con la predetta camera, essendo privo di porta di separazione, presenta un'altezza interna variabile tra un minimo di 1,16 m e un massimo di 2,21 m.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

pareti interne: in laterizio;

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

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad esclusione delle pareti della cucina e dei bagni che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

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

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

porte interne: tamburate in legno, alcune con sopraluce vetrato;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane ad ante girevoli (scuri) in legno; portone basculante del garage 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 autonomo; caldaia a basamento a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria di marca Vaillant, presumibilmente modello atmoVIT di tipo tradizionale (non a condensazione) a tiraggio naturale posta in lavanderia; emissione del calore con radiatori in acciaio ad esclusione della taverna ove vi è un ventilconvettore;

impianto di condizionamento: alcuni locali sono dotati di impianto di condizionamento del tipo a split.

Complessivamente i locali si presentano in uno stato di conservazione abbastanza buono. Tuttavia, si segnala che le finiture e la dotazione impiantistica risalgono prevalentemente all'epoca di costruzione dell'edificio, pertanto, nel breve-medio periodo, si renderanno necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, si segnalano le seguenti criticità:

- impianto termico: non è stato reperito il libretto d'impianto; la caldaia presenta una vetustà stimabile in oltre 15 anni e, secondo quanto dichiarato dall'esecutata, non risulta pienamente funzionante;
- sistema di scarico dei fumi: l'attuale generatore è del tipo a camera aperta con scarico in una canna fumaria condivisa con un caminetto; tale configurazione non risulta conforme alle attuali norme di sicurezza che vietano la promiscuità di scarico tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

apparecchi a gas e a combustibile solido; in caso di sostituzione con una moderna caldaia a condensazione, si renderà obbligatorio l'intubamento del condotto esistente e la separazione fisica degli scarichi;

- impianto elettrico: risalente all'epoca di costruzione, l'impianto utilizza componenti appartenenti a serie tecnologiche ormai superate; pur essendo presenti i dispositivi base di protezione, il sistema non risponde ai moderni standard di sicurezza e selettività, rendendo opportuna una verifica strumentale e un generale adeguamento prestazionale.

Si ribadisce che la descrizione precedente non ha carattere esaustivo e non esclude la presenza di ulteriori problematiche, vizi o componenti non funzionanti.

Il cortile ad uso esclusivo è destinato, per una parte, a giardino piantumato (con arbusti e alberi, alcuni dei quali ad alto fusto) e, per la restante porzione, a zona di manovra e transito veicolare, quest'ultima caratterizzata da una pavimentazione in masselli autobloccanti di calcestruzzo. In adiacenza al fabbricato si rileva un marciapiede perimetrale, la cui pavimentazione versa in pessimo stato di conservazione. Sul lato ovest del cortile, a ridosso del confine, è posizionato un manufatto prefabbricato ad uso ripostiglio, che, secondo quanto dichiarato dalla parte esecutata, sarebbe di proprietà di terzi. L'area scoperta non risulta pianeggiante: il dislivello esistente tra la quota della strada e la quota del piano rialzato dell'edificio è colmato, a ridosso del fabbricato da alcuni gradini e, per la porzione a verde, mediante un riporto di terreno configurato a scarpata. La recinzione è costituita da una ringhiera metallica su muretto in cemento armato lungo il confine con via San Leopoldo, mentre i restanti lati sono delimitati da rete metallica. L'accesso pedonale al cortile in uso esclusivo ai beni pignorati, nonché ai restanti cortili identificati con i subalterni 1, 2 e 3, avviene da via Santo Stefano mediante un vialetto recintato sui due lati (di larghezza pari a circa un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

metro), situato sul lato ovest del cortile (ad uso esclusivo) identificato con il subalterno 3. Tale vialetto, che prosegue attraversando il subalterno 4 garantendo il collegamento secondario fino a via San Leopoldo, non risulta riportato nella cartografia catastale e nelle tavole di progetto. L'accesso carraio è garantito invece da via San Leopoldo, attraverso un'apertura nella recinzione, munita di cancello automatizzato.

A chiarimento e integrazione di quanto esposto si riportano di seguito alcune fotografie.

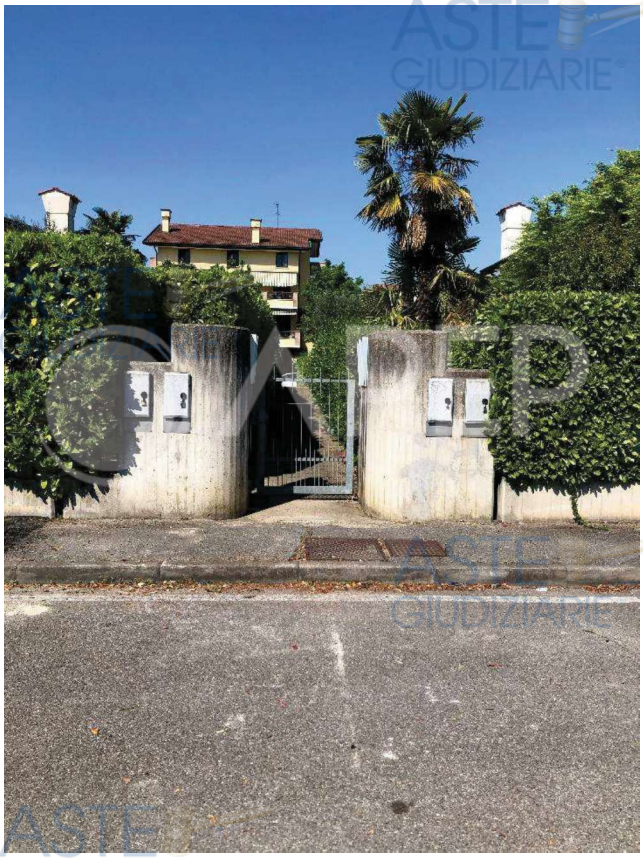

Figura 8 – Accesso pedonale da via Santo Stefano

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

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

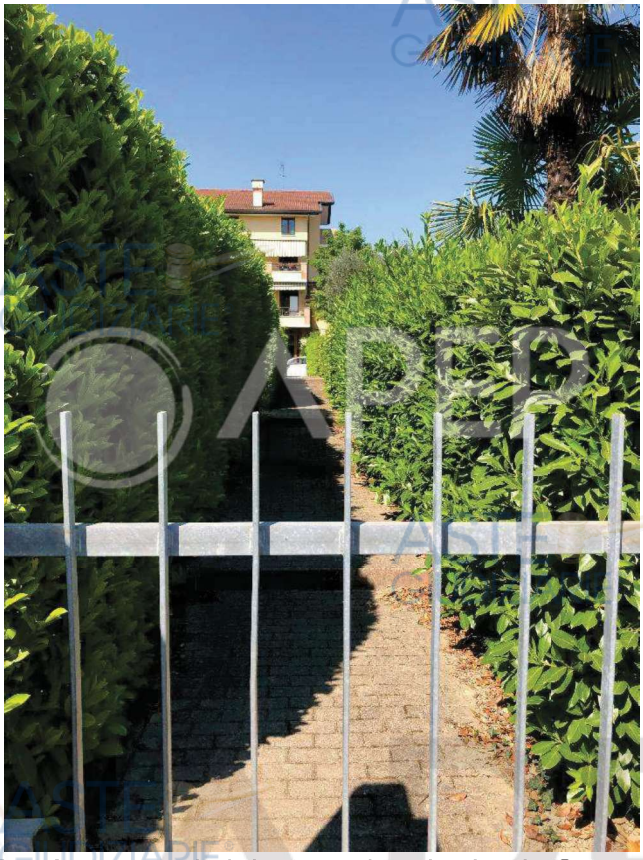

Figura 9 – Accesso al vialetto pedonale da via Santo Stefano

Figura 10 – Vialetto pedonale verso via S. Leopoldo

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

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

Figura 11 – Particolare facciata ovest

Figura 12 – Facciata nord

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

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

Figura 13 – Angolo nord-ovest

Figura 14 – Particolare facciata nord

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

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

Figura 15 – Particolare facciata est

Figura 16 – Particolare facciata est

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

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

Figura 17 – Cortile

Figura 18 - Cortile

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

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

Figura 19 – Manufatto ad uso ripostiglio (abusivo)

Figura 20 – Accesso carraio da via San Leopoldo

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

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

Figura 21 - Garage

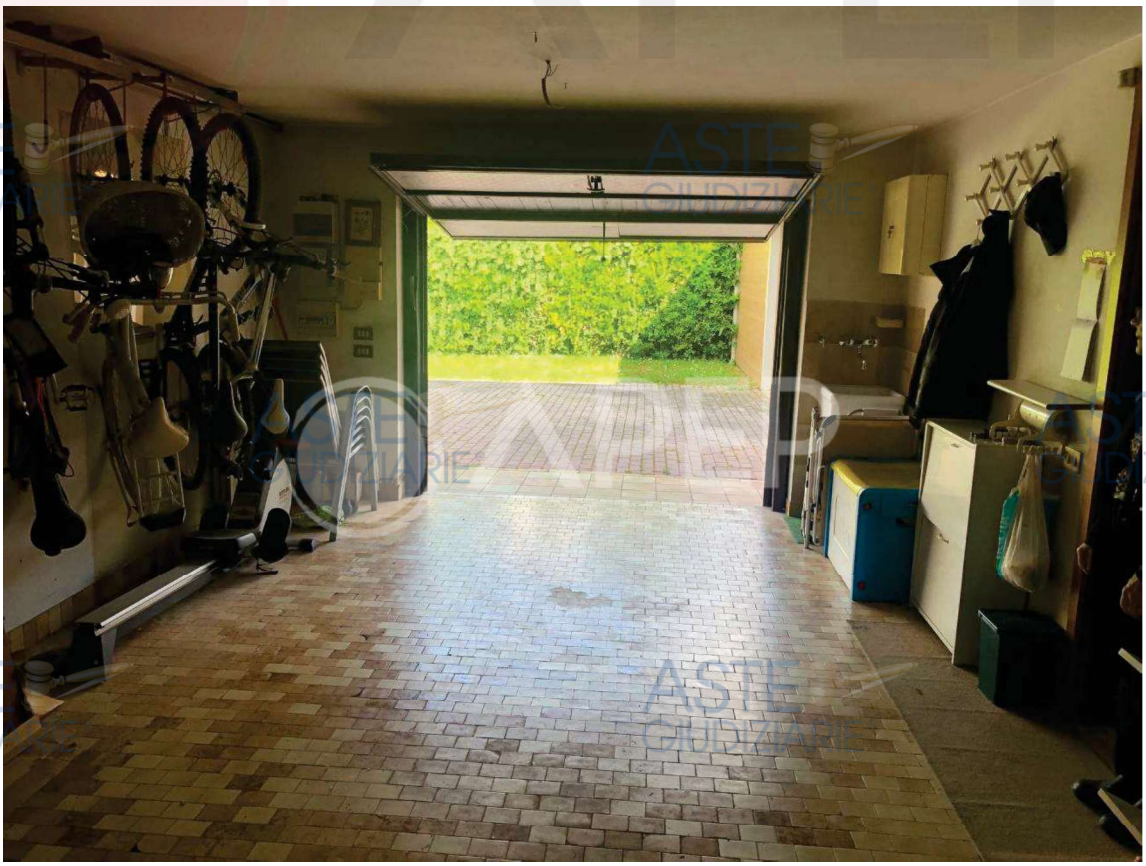

Figura 22 – Garage

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

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

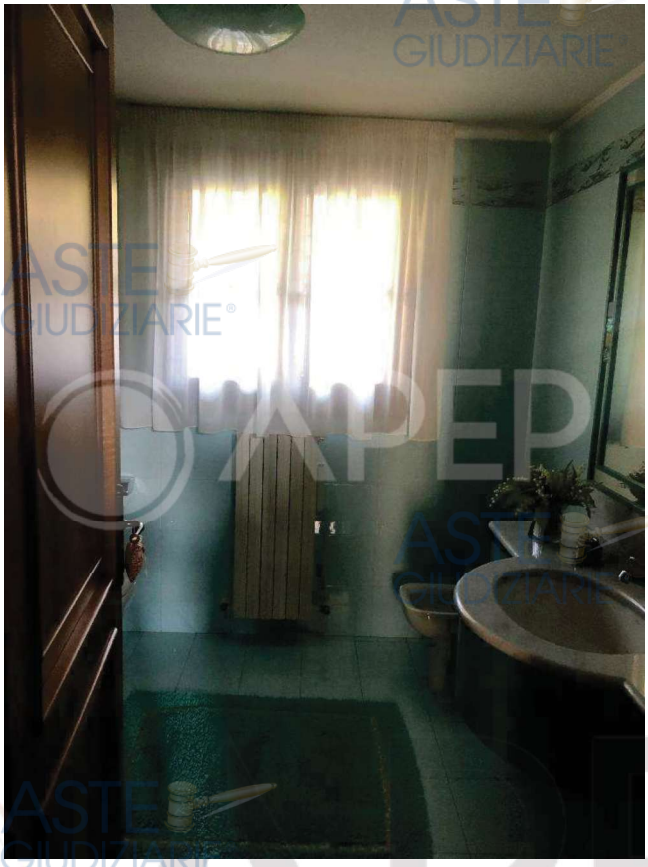

Figura 23 – Bagno a piano terra

Figura 24 – Taverna a piano interrato

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

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

Figura 25 – Cantina a piano interrato

Figura 26 – Piano interrato

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

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

Figura 27 – Soggiorno

Figura 28 – Soggiorno

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

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

Figura 29 – Cucina

Figura 30 – Cucina

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

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

Figura 31 – Scala da piano rialzato a piano primo

Figura 32 – Camera da letto

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

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

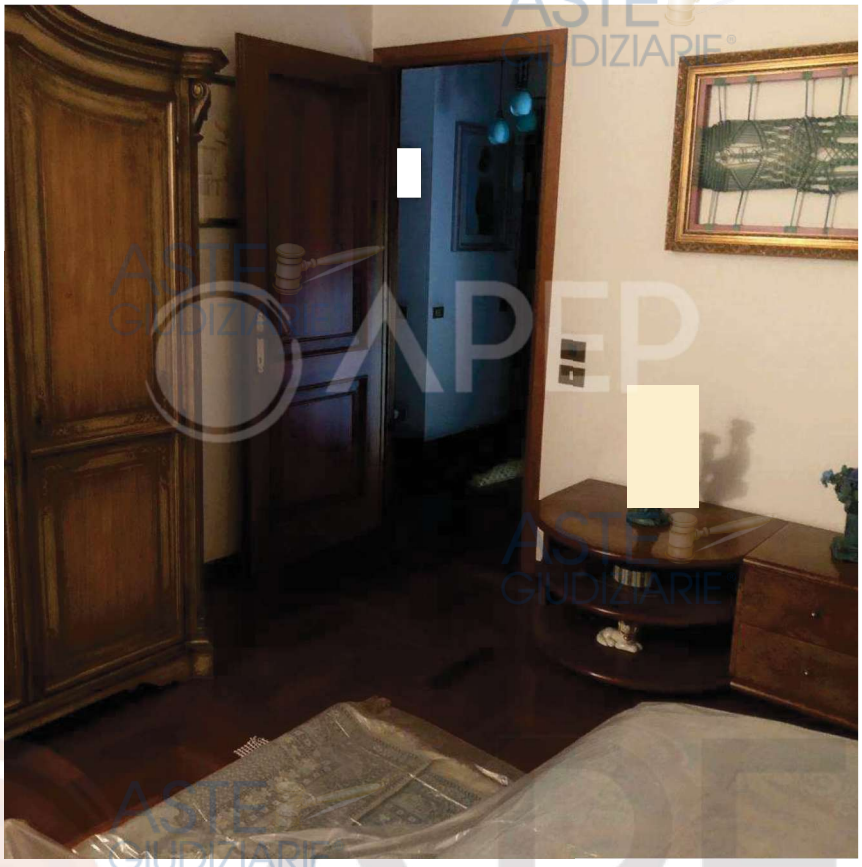

Figura 33 – Camera da letto

Figura 34 – Camera da letto

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

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

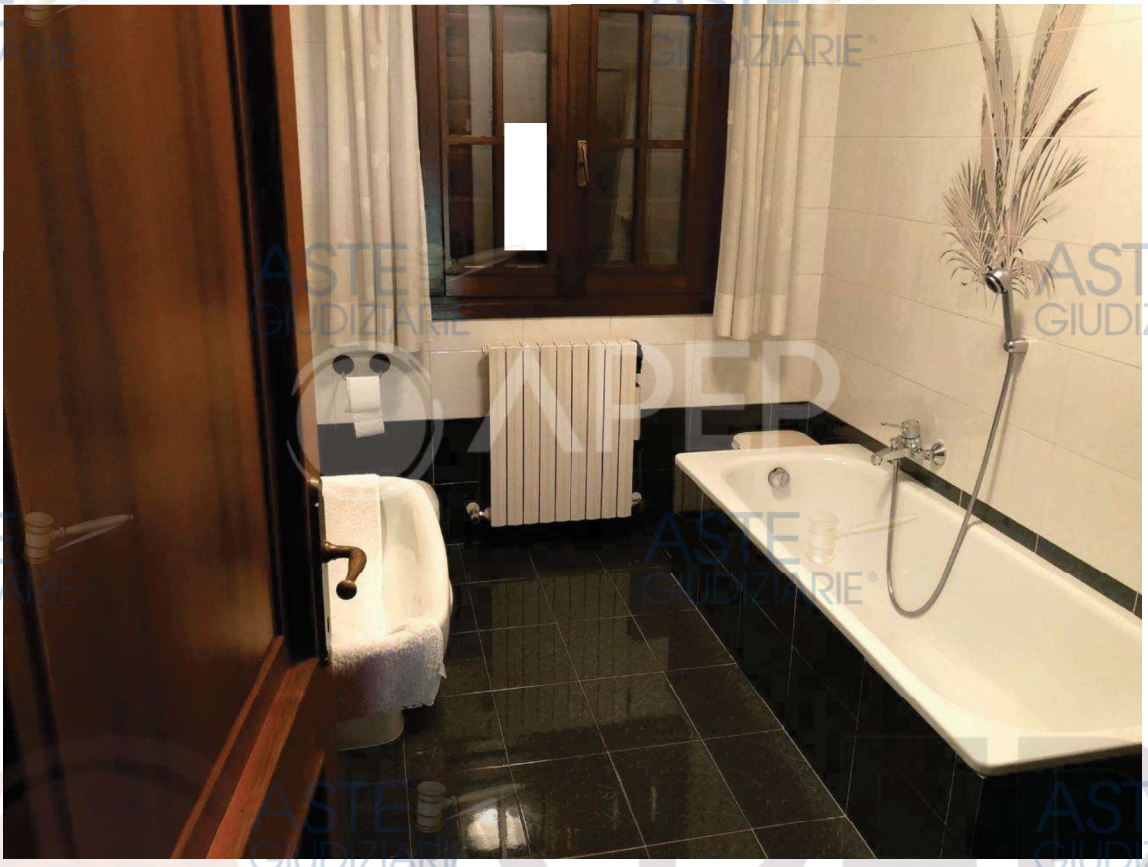

Figura 35 – Bagno al primo piano

Figura 36 – Bagno al primo piano

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

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

Figura 37 – Camera da letto (utilizzata come studio)

Figura 38 – Locale della figura precedente con sottotetto abusivo

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

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

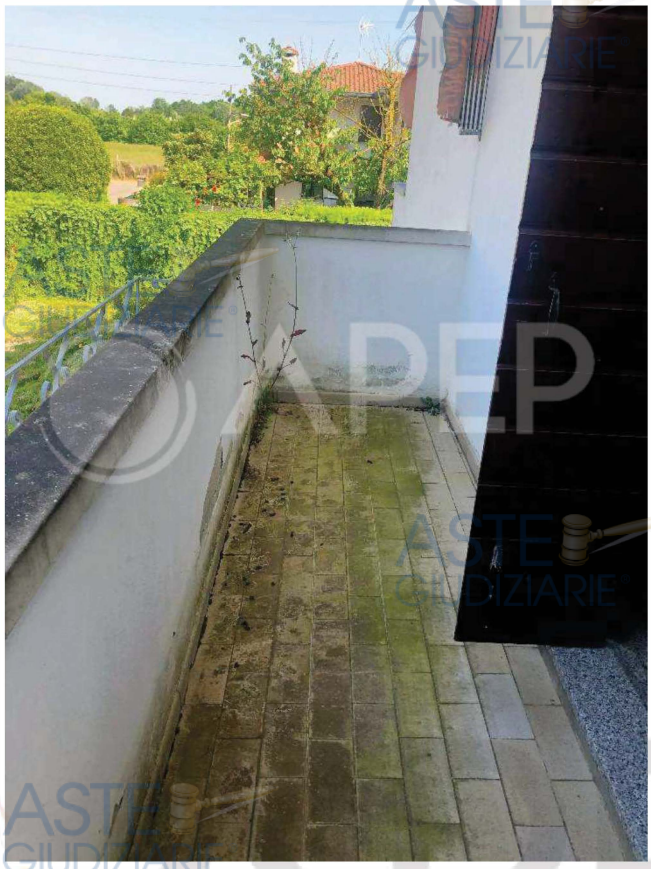

Figura 39 - Poggiolo

Caratteristiche energetiche dell'appartamento

Non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento pignorato. Le caratteristiche termo-energetiche dei componenti edilizi opachi (pareti e solai) di seguito riportate sono state desunte esclusivamente dalla documentazione tecnica e progettuale depositata presso il comune di Noventa Padovana, in quanto gli elementi strutturali e isolanti non sono a vista. In sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare visivamente e verificare soltanto la tipologia dei serramenti esterni e le caratteristiche dell'impianto termico.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche energetiche:

- pareti perimetrali fuori terra realizzate in mattoni di laterizio porizzato (spessore 30 cm), intonacati su entrambi i lati;

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

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

- pareti divisorie verso locali non riscaldati realizzate con doppio paramento in blocchi forati (spessore 8 cm ciascuno) e intercapedine (spessore 3 cm) dotata di pannello isolante in poliuretano espanso, finitura con intonaco sui lati esterni;

- pareti controterra (interrate) realizzate in cemento armato (spessore 30 cm), isolate sul lato interno mediante pannello di poliuretano espanso (spessore 3 cm);

- pavimento del piano interrato costituito (dal basso verso l'alto) da platea di fondazione in cemento armato (spessore 30 cm), guaina bituminosa impermeabile, pannello isolante in poliuretano espanso (spessore 3 cm), massetto alleggerito in argilla espansa (spessore 7 cm), malta di allettamento (spessore 3 cm), finitura in piastrelle di ceramica;

- pavimento del piano terra costituito (dal basso verso l'alto) da vespaio in ghiaia (spessore 25 cm), soletta in cemento armato (spessore 10 cm), guaina bituminosa impermeabile, massetto alleggerito in argilla espansa (spessore 10 cm), malta di allettamento (spessore 3 cm), finitura in piastrelle di ceramica;

- solaio di piano su locali non riscaldati costituito (dal basso verso l'alto) da intonaco di calce e sabbia, solaio in laterocemento (spessore 20+4 cm di cappa collaborante), pannello in poliuretano (spessore 2 cm), soletta in calcestruzzo (spessore 5 cm), malta cementizia di allettamento (spessore 3 cm), pavimentazione in ceramica;

- solaio di sottotetto costituito (dal basso verso l'alto) da intonaco in calce e sabbia, solaio in laterocemento (spessore 20+4 cm di cappa), strato isolante in feltro resinato di rocce feldspatiche (spessore 5 cm);

- impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia a basamento a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria di marca Vaillant, presumibilmente modello atmoVIT di tipo tradizionale (non a condensazione) a tiraggio naturale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

- emissione del calore con radiatori in acciaio ad esclusione della taverna ove vi è un ventilconvettore;

- serramenti esterni con telaio in legno e vetrocamera;

- persiane ad ante girevoli (scuri) in legno.

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

Si ribadisce che, non essendo stato possibile eseguire saggi distruttivi, carotaggi o sondaggi invasivi sull'involucro edilizio disperdente, l'effettiva presenza, lo spessore e lo stato di conservazione dei materiali isolanti inseriti nelle intercapedini e nei solai non sono stati verificati direttamente in sede di sopralluogo, ma vengono assunti come conformi a quanto dichiarato nei grafici e nelle relazioni tecniche di progetto.

Occupazione

I beni sono occupati dall'esecutata assieme al figlio.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

Si richiama la servitù di passaggio citata nell'atto di compravendita in data 19.10.1990 n. 27.994 rep. notaio Adriano Martini di Padova con cui

hanno acquistato dalla

i beni identificati al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Noventa Padovana con i mappali 424/sub13 (garage), 424/sub14 (appartamento) e 424/sub3 (cortile b.c.n.c. ai subalterni 13 e 14). In tale atto, che è stato trascritto a Padova il 05.11.1990 ai nn. 26233/18113, la parte venditrice dichiara che il cortile identificato con il mappale 424/sub3 è gravato da servitù di passaggio pedonale della

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

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

larghezza di un metro lungo il confine ovest del medesimo a favore dei mappali 424/sub1, 424/sub2 e 424/sub4. Pertanto l'acquirente dei beni pignorati subentrerà nella titolarità di tale diritto di passaggio. È stato tuttavia riscontrato in sede di sopralluogo che il vialetto pedonale che si diparte da via Santo Stefano attraversa il subalterno 3 e prosegue lungo tutto il confine ovest del mappale 424/sub4 (pignorato) per raggiungere via San Leopoldo. La configurazione strutturale e l'andamento del vialetto indicano che, per reciprocità e stato di fatto, il subalterno 4 subisce il passaggio pedonale a favore delle unità identificate con i subalterni 1, 2 e 3. Tale servitù di passaggio rimarrà a carico dell'acquirente per garantire la continuità del transito tra le due vie pubbliche e l'accesso al mappale 424/sub2, sebbene non risulti esplicitamente menzionato nell'atto di compravendita dei beni pignorati o trascritto.

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 Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. <u>Trascrizioni</u>

a) Nota di trascrizione n. 46926 R.G. e n. 32603 R.P. dell'1.12.2025.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 44827 R.G. e n. 31149 R.P. del 17.11.2025.

Pignoramento oggetto della presente.

2. <u>Iscrizioni</u>

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

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

a) Nota di iscrizione n. 38947 R.G. e n. 8106 R.P. del 24.10.2011.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 13.10.2011 n. 8.850/2011 del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale 120.995,11 euro; somma totale 120.995,11 euro.

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2

b) Nota di iscrizione n. 36917 R.G. e n. 7750 R.P. del 07.10.2011.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 03.10.2011 n. 8.482/2011 del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale 39.699,13 euro; interessi 7.550,77 euro; spese 7.550,09 euro; somma totale euro 55.000,00.

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2, consistenza 7 vani, via S. Stefano;

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

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

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 28, via S. Stefano;

3) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 4, natura CO (corte o resede), via S. Stefano.

c) Nota di iscrizione n. 12424 R.G. e n. 2739 R.P. dell'1.04.2010.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 13.12.2007 n. 1.389/2007 del Tribunale di Vicenza, sezione distaccata di Schio.

SOMME ISCRITTE: capitale 200.000 euro; somma totale euro 200.000

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 28, via Santo Stefano, piano T;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2, consistenza 7 vani, via Santo Stefano, piano T-1.

d) Nota di iscrizione n. 12093 R.G. e n. 2808 R.P. del 21.03.2008.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

1)
2)

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

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

TITOLO: atto in data 14.03.2008 n. 45.350 rep. notaio Giorgio Gottardo di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale 300.000 euro; durata 25 anni; somma totale 540.000 euro.

BENI:

1) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 16, natura A2, consistenza 7 vani, via Santo Stefano, piano T;

2) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 15, natura C6, consistenza mq. 28, via Santo Stefano, piano T;

3) comune di Noventa Padovana, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 424, subalterno 4, natura CO (corte o resede), via Santo Stefano, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi

La quota di 1/2 dei beni pignorati è stata acquistata dall'esecutata in data antecedente al matrimonio con il sig. . Pertanto, i cespiti in oggetto non ricadono nel regime di comunione legale, trattandosi di beni personali della debitrice.

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

I beni pignorati sono di proprietà dell'esecutata per l'intero.

Sono in comproprietà con i beni pignorati le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice civile.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 424 del foglio 3 del Catasto Terreni del comune di Noventa Padovana è così classificata:

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

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

A) sulla base del Piano degli Interventi *vigente*, aggiornato alla variante n. 3 approvata con delibera del Consiglio comunale n. 55 del 30.11.2021 ed efficace dall'11.02.2022:

- Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.): parte in Z.T.O. C1/10-C Noventana (v. art. 23 delle Norme Tecniche Operative e parte in Viabilità (v. art. 47 delle N.T.O.);
- vincoli ambientali e storici: Aree a rischio idraulico in riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, P1 pericolosità bassa (v. art. 62 delle N.T.O.);
- vincoli tecnologici e fasce di rispetto: Centri abitati – Codice della strada (v. art. 57 delle N.T.O.);

B) sulla base del Piano degli Interventi *adottato*, aggiornato alla variante n. 5 approvata con delibera del Consiglio comunale n. 28 del 23.07.2025 in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della Legge regionale n. 11/2004:

- Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.): parte in Z.T.O. C1/10-C Noventana (v. art. 23 delle Norme Tecniche Operative e parte in Viabilità (v. art. 47 delle N.T.O.);
- vincoli ambientali e storici: Aree a rischio idraulico in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.R.G.A.), P1 pericolosità idraulica moderata (v. art. 62 delle N.T.O.); Aree a rischio idraulico in riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, P1 pericolosità bassa (v. art. 62 delle N.T.O.);
- vincoli tecnologici e fasce di rispetto: Centri abitati – Codice della strada (v. art. 57 delle N.T.O.);

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del 17.11.2017 e efficace dal 16.12.2017, adeguato alle prescrizioni con delibera del Consiglio comunale n. 24 del 25.05.2018 e successiva variante n. 1, approvata con delivera del Consiglio comunale n. 13 del 09.06.2020 l'area:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce72ccb27618568f5f35ce5dc6daf

- nella *Carta dei vincoli e pianificazione territoriale* è soggetta a:

  - vincoli: vincolo sismico ai sensi della OPC n. 3274/2003 (v. art. 15 delle Norme Tecniche);

  - pianificazione di livello superiore: Piano di Assetto Idrogeologico, Classe di pericolosità – P1 pericolosità idraulica moderata (v. art. 18 delle N.T.); Ambito del bacino scolante in laguna (v. art. 25-bis delle N.T.);

  - altri elementi: parte Viabilità (v. art. 20 delle N.T.); Limite centro abitato Codice della strada (v. art. 24 delle N.T.);

- nella *Carta delle fragilità* ricade in:

  - compatibilità geologica ai fini urbanistici: Area idonea a condizione (v. artt. 34 e 36 delle N.T.);

  - altre componenti: Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto-Pianura Agropolitana Centrale (v. art. 16 delle N.T.);

- nella *Carta delle trasformabilità* ricade in:

  - A.T.O. 2 – Noventana (v. art. 50 delle N.T.);

  - azioni strategiche: parte in Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale (v. artt. 52 e 53 delle N.T.) e parte in Viabilità (v. art. 65 delle N.T.).

Nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali vigente, approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016 e successivamente aggiornato con delibera della Conferenza istituzionale permanente n. 3 del 21.12.2021 ed efficace dal 05.02.2022, l'area ricade in Classe di pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V).

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

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

Regolarità edilizia

A seguito delle ricerche effettuate presso il comune di Noventa Padovana, risulta che il fabbricato bifamiliare (di cui i beni pignorati sono porzione) è stato edificato, unitamente agli altri due corpi di fabbrica insistenti sul mappale 424 del foglio 3, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 2.577 del 17.12.1987 rilasciata con prot. n. 5876 alla

- concessione edilizia n. 2.834 del 06.05.1989, rilasciata quale variante in corso d'opera (relativa al solo fabbricato trifamiliare) alla

Si precisa che i sopra citati titoli edilizi sono stati rilasciati alla condizione espressa che il locale interrato, indicato graficamente come "taverna", mantenga tassativamente una destinazione d'uso come locale accessorio (cantina, sgombero, ecc.), escludendo quindi la permanenza continuativa di persone o l'assimilazione a locali abitabili.

Il permesso di agibilità relativamente al fabbricato bifamiliare, di cui i beni pignorati sono porzione, è stato rilasciato alla

il 16.09.1990 (n. 2820 di protocollo e n. 2577 reg. edil.).

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato risulta che i beni pignorati non sono del tutto corrispondenti agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate; sono stati infatti accertati i seguenti abusi edilizi: 1) piccole modifiche alla distribuzione interna dei locali, quali spostamenti di fori di porta e demolizioni o spostamento di pareti divisorie;

2) trasformazione del locale a piano terra destinato a centrale termica/doccia in bagno;

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

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

3) utilizzo del locale avente destinazione di progetto *taverna* come cucina;

4) ampliamento della camera da letto ubicata a sud mediante la demolizione della parete di separazione dal sottotetto (non abitabile e non riscaldato) e contestuale costruzione di una scala interna di collegamento tra camera e sottotetto;

5) posa di un controsoffitto in una porzione del soggiorno per l'alloggiamento di faretti;

6) costruzione sul cortile di un ripostiglio prefabbricato a ridosso del confine est.

L'abuso indicato con il numero 1 è sanabile con la presentazione di una CILA in sanatoria, comportante il pagamento di una sanzione pecuniaria stimabile in 1.000 euro. Il costo totale per la regolarizzazione dell'abuso può essere stimato in circa 3.500 euro, incluse le spese tecniche e i diritti di segreteria.

L'abuso indicato al numero 2 a parere dello scrivente non è sanabile: il vano presenta infatti un'altezza di 2,30 m, inferiore al limite minimo inderogabile di 2,40 m previsto per i bagni. Si segnala che la destinazione d'uso originaria del locale era a *centrale termica/doccia*; la mera presenza di un piatto doccia non ne consente pertanto l'assimilazione a un bagno standard, precludendo così l'ipotesi di una regolarizzazione. L'acquirente dovrà pertanto rimuovere quanto meno il vaso e il bidet, chiudere e sigillare in forma definitiva gli scarichi e gli attacchi dell'acqua, ripristinare pavimenti e rivestimenti. Per tali interventi si stima un costo di 1.500 euro. In via del tutto subordinata, spetterà all'acquirente interpellare i tecnici comunali per valutare se la preesistenza della doccia possa aprire spiragli per una sanatoria, sebbene l'altezza insufficiente renda tale ipotesi alquanto improbabile.

L'abuso indicato al numero 3 non è regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'acquirente dovrà quindi destinare il locale denominato *taverna* nei disegni di progetto ad uso accessorio (cantina, sgombero, legnaia, ripostiglio, ecc.); dovranno essere rimossi anche gli allacciamenti non autorizzati.

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

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

L'abuso indicato al numero 4 non è sanabile; l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo mediante la ricostruzione della parete divisoria demolita e la rimozione della scala di collegamento con il sottotetto non abitabile. Per tali opere di ripristino edile si stima una spesa di 1.000 euro.

L'abuso indicato al numero 5 non è sanabile in quanto, a causa del controsoffitto, l'altezza media del soggiorno risulta inferiore al valore minimo inderogabile stabilito dal Regolamento edilizio comunale e dalle norme igienico-sanitarie nazionali. L'acquirente dovrà pertanto procedere alla demolizione del controsoffitto, alle necessarie modifiche e messe in sicurezza dell'impianto elettrico e alla successiva ritinteggiatura del soffitto. Il costo di tale intervento viene stimato in 1.000 euro.

L'abuso indicato al numero 6 non è sanabile. L'esecutata ha tuttavia dichiarato, come già riferito, che il manufatto non è di sua proprietà, impegnandosi a provvedere alla sua tempestiva rimozione. Qualora non vi adempisse, l'onere di rimozione ricadrà sull'acquirente; a quest'ultimo non sarà consentita la traslazione diretta del manufatto all'interno del cortile, ma l'eventuale ricollocazione dovrà avvenire previo smontaggio e successivo rimontaggio in una diversa posizione.

Complessivamente per la sanatoria e per i ripristini si stima una spesa di 7.000 euro.

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia le planimetrie catastali non sono del tutto conformi allo stato di fatto in conseguenza di alcune lievi modifiche interne. Per la regolarizzazione è necessario presentare domanda di variazione al Catasto Fabbricati (DOCFA) con una spesa stimata in 1.000 euro, compresi diritti.

Si segnala che l'elaborato planimetrico catastale non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi, in quanto non vi risulta rappresentato il vialetto pedonale che consente l'accesso all'unità immobiliare dalla pubblica via Santo Stefano.

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

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

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un condominio.

Stima valore commerciale del lotto

Per la valutazione si adotta il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come il prezzo stimato al quale la proprietà potrebbe essere compravenduta alla data della stima, ipotizzando che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, informato e nel proprio interesse, a seguito di un'adeguata attività di ricerca e in assenza di qualsiasi forma di costrizione. A tale scopo, è stato applicato il metodo comparativo diretto (procedimento monoparametrico), assumendo come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale, espresso da immobili similari e tipologicamente comparabili ubicati nella medesima zona omogenea.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie delle unità al lordo delle murature (e dei pilastri) e nello specifico 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 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	130,5 mq. x 1,00=	130,5 mq.
- poggioli	9,2 mq. x 0,30=	2,8 mq.
- cantine piano interrato	50,8 mq. x 0,50=	25,4 mq.
- cortile	100,4 mq. x 0,10=	10,0 mq.
- garage	33,3 mq. x 0,60=	20,0 mq.
totale		188,7 mq.

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

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

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 2025 pone i beni pignorati nella fascia semicentrale, zona semicentrale, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.550 €/mq.;

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.450 €/mq. a 1.850 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 850 €/mq. a 1.200 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 650 €/mq. a 750 €/mq.;

- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.300 €/mq. a 1.450 €/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 1.247 €/mq. a 1.711 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.092 €/mq. a 1.498 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 843 €/mq. a 1.197 €/mq.;

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 590 €/mq. a 701 €/mq.;

- per ville e villini un valore di mercato variabile da 1.245 €/mq. a 1.439 €/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

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

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

assume per i beni pignorati il valore unitario di 1.600 euro/mq. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 301.920 (= 188,7 mq. x 1.600 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* e *Regolarità del censimento catastale* (stimate complessivamente in 8.000 euro) ottenendo così il valore di euro 293.920 (= 301.920 – 8.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto viene fissato in euro 250.000** (= 293.920 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 18 maggio 2026

Allegati:

1) atto di provenienza in data 01.10.1990 n. 201.302 rep. notaio Carlo Busi;
2) verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in data 31.05.2010 n. 8.255/2010 del Tribunale di Padova;
3) estratto di mappa del Catasto Terreni;
4) visura storica al Catasto Terreni;
5) elaborato planimetrico;
6) elenco subalterni;
7) elenco immobili (Catasto Fabbricati);
8) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento (subalterno 16);
9) visura storica al Catasto Fabbricati del garage (subalterno 15);
10) visura storica al Catasto Fabbricati del b.c.n.c. cortile (subalterno 4);
11) planimetria catastale dell'appartamento;
12) planimetria catastale del garage;
13) certificato di destinazione urbanistica;
14) estratti delle pratiche edilizie;

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

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

15) permesso di abitabilità;

16) comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di contratti di locazione;

17) ispezione ipotecaria a nome

18) ispezione ipotecaria a nome

19) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

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

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