

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 77/2021 Es. imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

doValue S.p.a. quale procuratore di Angera Securitisation S.r.l.

avv.ti Francesco Casellati e Marco Zanotto

c/

[REDACTED] avv. Giuseppe Campisi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

<i>Premessa.....</i>	<i>4</i>
<i>Estremi del pignoramento</i>	<i>5</i>
<i>Istanza di vendita</i>	<i>7</i>
<i>Analisi documentazione depositata.....</i>	<i>7</i>
<i>Formazione dei lotti.....</i>	<i>8</i>
<i>LOTTO 1.....</i>	<i>9</i>
<i>Diritto venduto (lotto 1)</i>	<i>9</i>
<i>Qualità (lotto 1)</i>	<i>9</i>

<i>Ubicazione (lotto 1).....</i>	<i>9</i>
<i>Descrizione catastale (lotto 1).....</i>	<i>9</i>
<i>Provenienza (lotto 1).....</i>	<i>12</i>
<i>Corrispondenza (lotto 1).....</i>	<i>14</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 1).....</i>	<i>14</i>
<i>Caratteristiche energetiche dell'appartamento (lotto 1)</i>	<i>19</i>
<i>Occupazione (lotto 1)</i>	<i>20</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)</i>	<i>21</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1).....</i>	<i>22</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)</i>	<i>22</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1).....</i>	<i>26</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1).....</i>	<i>26</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)</i>	<i>26</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 1)</i>	<i>26</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 1)</i>	<i>28</i>
<i>Spese condominiali (lotto 1)</i>	<i>28</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....</i>	<i>29</i>
<i>LOTTO 2.....</i>	<i>33</i>
<i>Diritto venduto e qualità (lotto 2).....</i>	<i>33</i>



<i>Ubicazione (lotto 2)</i>	33
<i>Descrizione catastale (lotto 2)</i>	33
<i>Confini del lotto 2</i>	38
<i>Provenienza (lotto 2)</i>	39
<i>Corrispondenza (lotto 2)</i>	46
<i>Descrizione dei beni (lotto 2)</i>	47
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 2)</i>	51
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	52
<i>Elenco formalità che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)</i>	52
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)</i>	52
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)</i>	52
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	55
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)</i>	56
<i>Regolarità edilizia (lotto 2)</i>	58
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 2)</i>	60
<i>Stima valore commerciale del lotto 2</i>	61
<i>LOTTO 3</i>	64
<i>Diritto venduto e qualità (lotto 3)</i>	64
<i>Ubicazione (lotto 3)</i>	64



<i>Descrizione catastale (lotto 3).....</i>	<i>64</i>
<i>Confini del lotto 3.....</i>	<i>64</i>
<i>Provenienza (lotto 3).....</i>	<i>65</i>
<i>Corrispondenza (lotto 3).....</i>	<i>68</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 3).....</i>	<i>68</i>
<i>Elenco formalità che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 3)</i>	<i>68</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 3).....</i>	<i>68</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 3)</i>	<i>69</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 3).....</i>	<i>71</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3).....</i>	<i>72</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 3)</i>	<i>74</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 3)</i>	<i>74</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto 3.....</i>	<i>74</i>

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 24.05.2021 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al giorno 17.11.2021. L'esperto in data 26.05.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito di



istanza di proroga depositata dallo scrivente il Giudice rinviava l'udienza per gli incombenti di cui all'art. 569 c.p.c. al 09.02.2022, ore 10:40.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** la doValue S.p.a., con sede in Verona, nella sua qualità di procuratore di Angera Securitisation S.r.l., con sede in Roma, chiede di sottoporre a pignoramento i diritti di competenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED], sui seguenti immobili:

1) quota di 1/2 della piena proprietà sui beni così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

- foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, categoria C/6, mq. 29, via G. Brodolini, piano S1;

- foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, categoria A/2, 4,5 vani, via G. Brodolini, piano T;

2) quota di 1/12 della nuda proprietà e quota di 1/12 della piena proprietà sui beni così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- foglio 167, mappale 204, categoria A/3, 8,5 vani, via Monferrato n. 3, piano T-1;

- foglio 167, mappale 534, categoria C/2, mq. 187, via Monferrato n. 3B, piano T-1;

3) quota di 1/6 della piena proprietà sui beni così identificati al Catasto Terreni del comune di Padova:

- foglio 167, mappale 189, terreno di are 22.40;

- foglio 167, mappale 270, terreno di are 00.27;

4) quota di 4/72 della piena proprietà sui beni così identificati al Catasto Terreni del comune di Padova:

- foglio 167, mappale 194, terreno di are 00.89;

- foglio 167, mappale 199, terreno di are 01.20;

- foglio 167, mappale 207, terreno di are 01.80.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, è registrata la seguente **nota di trascrizione**: n. 11055 di registro generale, n. 7130 di registro particolare del 19.03.2021, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario in data 01.03.2021 n. 824/2021 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore di Angera Securitisation S.r.l., con sede in Roma, contro [REDACTED] gravante:

1) sulla quota di 1/2 della proprietà degli immobili così descritti:

- comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 29, via Brodolini, piano S1;

- comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4,5 vani, via Brodolini, piano T;

2) sulla quota di 1/12 della nuda proprietà e sulla quota di 1/12 della proprietà degli immobili così descritti:

- comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;

- comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

3) sulla quota di 1/6 della proprietà degli immobili così descritti:

- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T (terreno), consistenza are 22.40;

- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 270, natura T (terreno), consistenza are 00.27;

4) sulla quota di 4/72 della proprietà degli immobili così descritti:

- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T (terreno), consistenza are 00.89;

- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 199, natura T (terreno), consistenza are 01.20;

- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 207, natura T (terreno), consistenza are 01.80.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita la doValue S.p.A., nella sua qualità di mandataria di Angera Securitisation S.r.l., chiede sia disposta la vendita degli immobili colpiti dal pignoramento sopra richiamato.

Analisi documentazione depositata

È depositata ex art. 567 c.p.c. la relazione ventennale notarile del 12.05.2021 a firma

del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone. Si allegano, perché mancanti in atti, copie degli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Considerata l'ubicazione e la natura dei beni lo scrivente ritiene opportuna la formazione di tre lotti così di seguito descritti.

Lotto 1

Quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento a piano terra e del garage a piano interrato così rispettivamente censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

- mapp. 1237, sub. 4, cat. A/2;
- mapp. 1237, sub. 26, cat. C/6.

Lotto 2

Quota di 2/12 della piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso abitativo e di un magazzino (sito in corpo staccato), così rispettivamente censiti al foglio 167 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- mapp. 204, cat. A/3;
- mapp. 534, cat. C/2.

NOTA DEL C.T.U. A seguito della morte dell'usufruttuaria la quota di 1/12 dell'usufrutto si è riunita alla nuda proprietà.

Quota di 1/6 della piena proprietà del terreno così censito al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mapp. 270 di are 00.27.

Quota di 4/72 della piena proprietà del terreno (stradina di accesso comune) così censito al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mapp. 194 di are 00.89;
- mapp. 199 di are 01.20;
- mapp. 207 di are 01.80;

Lotto 3

Quota di 1/6 della piena proprietà del terreno così censito al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mapp. 189 di are 22.40.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Quota di 1/2 della piena proprietà.

Qualità (lotto 1)

Appartamento con cortile a uso esclusivo e garage.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Albignasego, via G. Brodolini n. 2/ant, condominio B.

Descrizione catastale (lotto 1)

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
sono cointestati sugli immobili così censiti:

1) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 89, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 89, rendita 476,63 euro, via G. Brodolini n. 2/ant, piano T;

2) comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 32, rendita 76,38 euro, via G. Brodolini n. 2/ant, piano S1.

Si segnala che il subalterno 4 comprende anche una porzione di cortile ad uso esclusivo.

Sono in comproprietà con entrambe le unità immobiliari pignorate:

- il cortile, la rampa e il corsello di manovra a piano S1, così censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego: mappale 1237, subalterno 1, cortile, rampa, corsello di manovra, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via G. Brodolini n. 2, piano T-S1;

- il vano ascensore, il vano scala e i relativi disimpegni così censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego: mappale 1237, subalterno 2, ascensore, vano scale e disimpegno, b.c.n.c. ai subalterni da 4 a 14 e 25, 26, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 48, 49, via G. Brodolini n. 2, piano T-S1.

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 Albignasego:

- mappale 1237, ente urbano, are 21.95;

Si segnala che sul mappale 1237 sono eretti due fabbricati, che a piano interrato sono collegati tra loro.

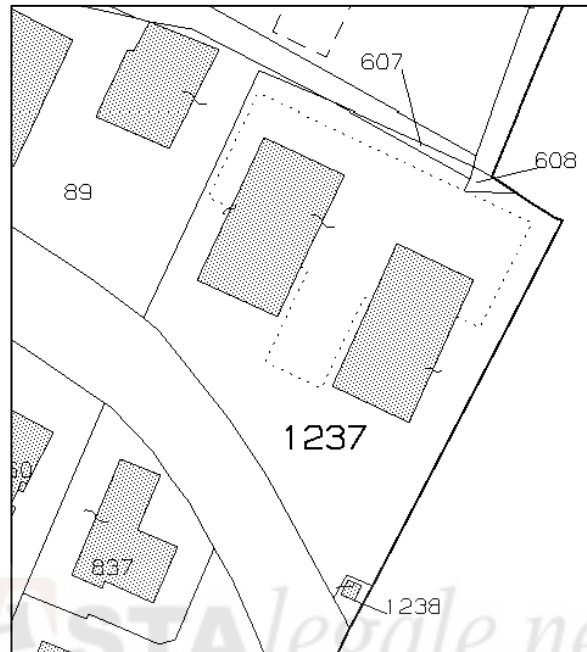


Figura 1 - Estratto di mappa del Catasto Terreni

Sul mappale 1238 (v. figura 1), ente urbano di are 00.25, è stata eretta una cabina ENEL contente gli impianti tecnologici per la distribuzione dell'energia elettrica ai fabbricati in argomento, che al Catasto Fabbricati (dove risulta ancora intestata a

[REDACTED] proprietari del terreno su cui sono stati eretti i fabbricati) è così censita:

- foglio 3, mappale 1238, categoria D/1, rendita 98,00 euro, via G. Brodolini, piano T.

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 1237/4 e 1237/26 non hanno subito alcuna variazione degli identificativi dalla data della loro costituzione (05.06.2006).

Al **Catasto Terreni** i mappali 1237, ente urbano di are 21.95, e 1238, ente urbano di are 00.25, sono stati originati dal mappale 259, seminativo arborato di are 22.20, a

seguito di denuncia tipo mappale del 30.01.2006 (prot. n. PD0018395). Il mappale 259, seminativo arborato di are 22.20, deriva dal mappale 259, seminativo arborato di are 22.54, a seguito di frazionamento dell'11.07.1979 (prot. n. 48).

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare, di cui le unità immobiliari sono porzione (mapp. 1237) confina a nord con i mappali 89, 607, 608 del foglio 3 e 823 del foglio 4, a est con il mappale 826 del foglio 4, a sud con via Brodolini, a ovest con il mappale 89.

L'appartamento pignorato (sub. 4) al piano terra confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7), a sud con cortile comune (sub. 1) e a ovest con il mappale 89 del foglio 3.

Il garage pignorato (sub.26) confina a nord con l'area di manovra comune (sub. 1), a est con altro garage (sub. 27), a sud con la cantina dell'appartamento pignorato, a ovest con altro garage (sub. 25).

Provenienza (lotto 1)

A) La quota di 1/2 dei beni pignorati è pervenuta a [REDACTED] atto di compravendita in data 02.08.2006 n. 5.535 rep. notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, trascritto a Padova il 04.08.2006 ai nn. 46279/25743, con cui [REDACTED]

[REDACTED] di stato civile celibe, e [REDACTED]

[REDACTED] di stato civile vedova, hanno venduto ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero a [REDACTED]

[REDACTED], coniugi che, in parti uguali e in

regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, sito in Albignasego, via Giacomo Brodolini n. 2 ant e precisamente un appartamento ai piani terra e primo sottostrada con annesso cortile ad uso esclusivo e un garage posto a piano interrato così rispettivamente censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del comune di Albignasego:

- mapp. 1237/4, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. mq. 89, rendita 476,43 euro, via Giacomo Brodolini, piano T (appartamento e cortile esclusivo);
- mapp. 1237/26, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 29, sup. cat. mq. 32, rendita 76,38 euro, via Giacomo Brodolini, piano S1 (garage).

Nell'atto è precisato che tra i beni comuni vanno annoverati:

- il sub. 1 che identifica il cortile, la rampa e il corsello di manovra;
- il sub. 2 che identifica l'ascensore, il vano scale e il disimpegno;

mentre è escluso il sub.3.

Nell'atto è altresì precisato che nello scoperto comune (sub. 1) e negli scoperti di pertinenza degli appartamenti posti a piano terra sono ubicate le condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e le condotte di scarico a servizio dell'intero fabbricato e sono pertanto costituite tutte le inerenti servitù di natura condominiale.

B) L'appezzamento di terreno su cui è stato eretto il fabbricato di cui le unità immobiliari sono porzione, terreno di mq. 2.220 identificato con il mappale 259 del foglio 3 del Catasto Terreni del comune di Albignasego (che ha generato i mappali 1237 di mq. 2.195 e 1238 di mq. 25), era pervenuto in parti uguali, a [REDACTED]

[REDACTED] insieme a maggior consistenza, a seguito di successione legittima in morte

di [REDACTED] e deceduto il 09.03.2005, successione registrata a Padova in data 06.12.2005 al n. 1678 vol. 16 e trascritta a Padova il 05.01.2006 ai nn. 1014/716. [REDACTED]

[REDACTED] (figlio del defunto) hanno accettato espressamente l'eredità con atto in data 25.07.2006 n. 5468 rep. notaio Attianese, trascritto a Padova l'1.08.2006 ai nn. 44519/24690.

C) Il terreno di cui al punto B, era pervenuto a [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 17.07.1972 n. 84.124 rep. notaio Antonio Nalin di Padova, trascritto a Padova l'8.08.1972 ai nn. 11405/8995, con cui [REDACTED], nato ad [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] l'immobile così censito: comune di Albignasego, Catasto Terreni, foglio 3, mappale 259 (già 164/b) di are 22.54.

Corrispondenza (lotto 1)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali. I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento con cortile ad uso esclusivo e in un garage, facenti parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati.

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano nel comune di Albignasego, località Sant'Agostino, via Giacomo Brodolini

n. 2 ant, in una zona residenziale distante circa 3 km dal centro del paese. Sono porzioni di un complesso residenziale composto da due edifici (denominati con le lettere A e B) che si sviluppano su cinque piani (interrato, terra, primo, secondo e sottotetto). Il complesso residenziale è stato costruito tra il 2004 e il 2006 con materiali allora correnti, quali: fondazioni in cemento armato a platea, muri di contenimento a piano interrato in cemento armato, travi e pilastri in cemento armato, primo solaio a lastre prefabbricate di cemento armato (tipo predalles), solai successivi in laterocemento, murature perimetrali in laterizio coibentate con cappotto termico esterno, tetto in legno ventilato, manto di copertura realizzato con tegole in cotto, grondaie e pluviali in rame. Il fabbricato B, dove sono siti i beni pignorati, per la parte fuori terra è così articolato:

- al piano terra vi sono quattro appartamenti, ognuno dotato di una porzione di cortile a uso esclusivo, oltre al vano scale e al vano ascensore;
- al primo piano vi sono quattro appartamenti, oltre al vano scala e al vano ascensore;
- al secondo piano vi sono tre appartamenti, oltre al vano scala e al vano ascensore;
- al terzo piano (sottotetto) vi sono dei locali accessibili solo dai sottostanti appartamenti.

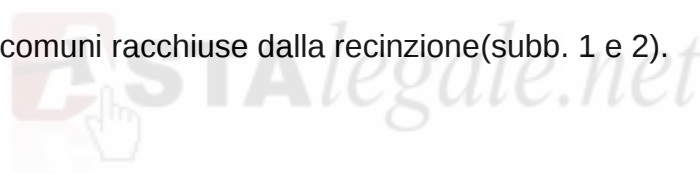
Il piano interrato si estende non solo sotto l'area coperta dei due fabbricati, ma anche sotto l'area scoperta posta tra essi e a nord di essi. (Ne consegue che al piano interrato i due fabbricati sono collegati dall'area di manovra comune, accessibile da via Brodolini tramite un'unica rampa.) Si articola in ventidue garage, un magazzino e



alcune cantine a servizio degli appartamenti del piano terra, oltre alla corsia di manovra comune e i vani scala.

L'area scoperta di pertinenza dell'edificio è solo in parte racchiusa dalla recinzione, che è realizzata con rete metallica su muretta in cemento armato, per brevi tratti sostituita da un muro rivestito di mattoni a faccia vista. La porzione esterna alla recinzione è adibita a parcheggio e ha pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo. Lungo via Brodolini vi sono gli accessi pedonali e l'accesso carraio tutti dotati di cancelli in ferro.

L'**appartamento** pignorato, che è al piano terra, è accessibile direttamente da via Brodolini (v. figura seguente) tramite l'area scoperta a suo uso esclusivo, senza passare per le parti comuni racchiuse dalla recinzione(subb. 1 e 2).



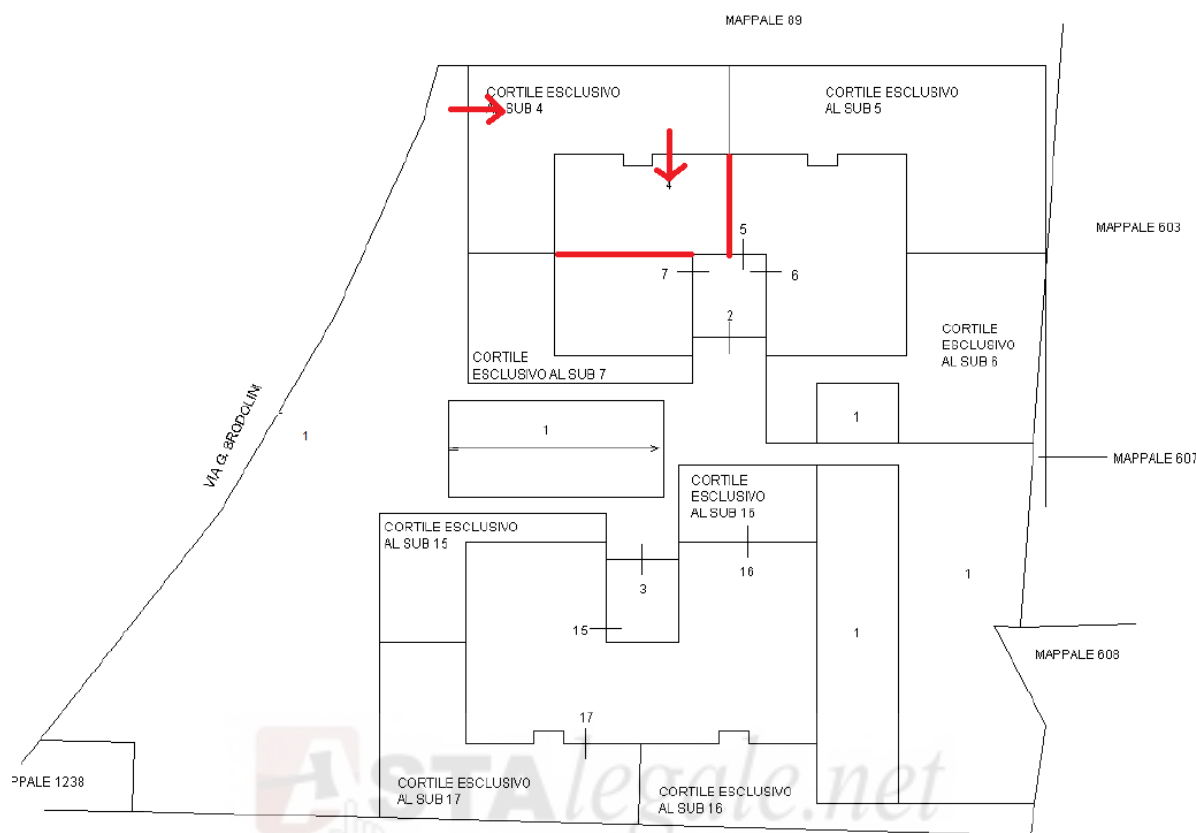


Figura 2 - Pianta del p. t. del complesso edilizio con indicazione dell'appartamento pignorato e dei suoi accessi (tratta dall'elaborato planimetrico catastale)

Si sviluppa ai piani terra e primo sottostrada. Al piano terra si articola in: ingresso-soggiorno con angolo cottura (mq. 20 circa), camera da letto matrimoniale (mq. 14 circa), bagno finestrato (mq. 4,5 circa), ripostiglio (mq. 8 circa), disimpegno (mq. 2 circa). Al piano interrato, accessibile tramite una scala interna in cemento armato, vi sono una cantina (mq. 38 circa), un ripostiglio (mq. 8 circa) e un bagno (mq. 4,5 circa). L'altezza dei locali è 2,72 m a piano terra e 2,40 m a piano interrato.

L'area scoperta a uso esclusivo è racchiusa dalla recinzione ed è accessibile, come già riferito, tramite un'apertura pedonale dotata di cancello in ferro. È destinata a verde (prato con qualche arbusto e siepi) con un percorso pedonale pavimentato.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti dell'appartamento:

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: al piano terra in mattonelle di ceramica in soggiorno e bagno, in legno negli altri locali; a piano interrato in mattonelle di ceramica in cantina e bagno, in laminato effetto legno (posato sopra le mattonelle) nel ripostiglio;

rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei bagni e una piccola porzione del soggiorno (angolo cottura) che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

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

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

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottotraccia; componentistica di tipo corrente; è presente l'impianto di videocitofono;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, vasca, bidet e vaso nel bagno a piano terra; lavabo, doccia, bidet e vaso nel bagno a piano interrato); il bagno a piano interrato è dotato di trituratore con pompa di sollevamento e drenaggio idrico (tipo *Sanitrit*);

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo che serve tutti i locali; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; radiatori in tubolari di acciaio; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Ecoflam modello Linda+ da incasso, potenza 24 kW, installata esternamente in una nicchia

del muro perimetrale; a piano interrato vi è una stufa a pellet di ausilio all'impianto a gas;

- impianto di condizionamento: è presente un impianto a split dotato di un'unità esterna e più unità interne.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, anche se le finiture e gli impianti (che sono quelli dell'epoca di costruzione) risentono del normale deterioramento dovuto alla vetustà e all'uso. Si segnala la presenza di qualche macchia di umidità alla base delle pareti del piano interrato.

Il **garage**, che è al piano interrato, ha altezza di 2,40 m e dimensioni in pianta di 5,5 m per 5 m circa; le dimensioni e la presenza di due accessi carrai permettono il parcheggio di due autovetture. Oltre che dalla corsia carraia comune (larga 5 m circa) è accessibile anche dalla cantina dell'appartamento. Ha pavimento in mattonelle di ceramica, soffitto non intonacato ma solo tinteggiato, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, due portoni basculanti in lamiera, una porta metallica resistente al fuoco (lato cantina). È dotato di impianto elettrico con canaline esterne, impianto idrico e di condizionamento. Il locale appare in buono stato di conservazione.

Caratteristiche energetiche dell'appartamento (lotto 1)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Dalla documentazione reperita presso il comune e dagli esiti del sopralluogo si ricavano le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali fuori terra sono composte da blocchi forati di laterizio di spessore 25 cm, intonaco interno, strato isolante esterno in lastre polistirene espanso di

spessore 4 cm, intonaco esterno;

- il solaio sui garage è composto da mattonelle di ceramica, massetto di sabbia e cemento di spessore 4 cm, massetto isolante alleggerito con argilla espansa di spessore 8 cm, solaio tipo predalles;

- le pareti verso l'altro appartamento o il vano scale sono composte da blocco forato di spessore 15 cm, strato isolante in polistirene espanso di spessore 4 cm, tavellone in laterizio di spessore 6 cm, strato di intonaco da ambo i lati;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Ecoflam modello Linda+ da incasso, potenza 24 kW, installata esternamente in una nicchia del muro perimetrale;

- a piano interrato vi è una stufa a pellet di ausilio all'impianto a gas;

- è presente un cronotermostato a piano terra;

- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in tubolari di acciaio;

- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;

- è presente un impianto di condizionamento a split dotato di un'unità esterna e più unità interne;

- le persiane al piano terra sono avvolgibili in PVC.

Si segnala che il progetto non prevedeva il riscaldamento dei locali a piano interrato. Non è stato possibile effettuare indagini per verificare quanto riportato nei documenti depositati presso il comune di Albignasego. Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Occupazione (lotto 1)

I beni sono occupati dalla signora [REDACTED] a seguito verbale di separazione omologato con assegnazione della casa coniugale del 21.04.2016 n. 4828 rep. del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 15.03.2017 ai nn. 9739/6280. Il diritto di assegnazione è stato trascritto prima del pignoramento; pertanto, a parere dello scrivente è opponibile alla procedura, e in tale ipotesi continuerà a sussistere fino alla sua cessazione, cioè fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dei figli [REDACTED]

[REDACTED] Ai fini della determinazione del valore a base d'asta lo scrivente riterrà che mediamente i figli raggiungeranno l'indipendenza economica tra 5 anni.

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

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

nota di trascrizione n. 9739 R.G. e 6280 R.P. del 15.03.2017, verbale di separazione omologato con assegnazione della casa coniugale, atto giudiziario in data 21.04.2016 n. 4828 rep. Tribunale di Padova, [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

relativamente ai beni così identificati:

- comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. Brodolini;
- comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26,

natura C6, consistenza mq. 29, via G. Brodolini.

B) Nell'atto di provenienza è precisato che nell'area scoperta ad uso esclusivo dell'appartamento pignorato sono ubicate le condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e le condotte di scarico a servizio dell'intero fabbricato e sono pertanto costituite tutte le inerenti servitù di natura condominiale.

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, Ufficio provinciale di Padova-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (aggiornate al 27.09.2021) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 11055 R.G. e n. 7130 R.P. del 19.03.2021.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 37704 R.G. e n. 6515 R.P. del 04.10.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- intera proprietà dell'unità negoziale n. 6.

A FAVORE DI: Unicredit S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO:

- [REDACTED] per la:
 - quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1;
 - quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;
 - quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
 - quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
 - quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 6.

TITOLO: atto in data 07.08.2017 n. 2758/2017 rep. Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 100.000; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, natura C6, consistenza mq. 29, via G. Brodolini, piano S1;
2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4,

natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. Brodolini, piano T;

Unità negoziale n. 2

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;

2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 3

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;

2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 4

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T, consistenza are 22.40;

2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 270, natura T, consistenza are 00.27;

Unità negoziale n. 5

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T, consistenza are 00.89;

2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 199, natura T, consistenza are 01.20;

3. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 207, natura T, consistenza

are 01.80;

Unità negoziale n. 6

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 3, natura C6, consistenza mq. 16, via Torino, piano T;

2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 2, natura A2, consistenza 8,5 vani, via Torino.

b) Nota di iscrizione n. 46280 R.G. e n. 12012 R.P. del 04.08.2006.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banco Popolare di Verona e Novara soc. coop. a r. l., con sede in Verona.

CONTRO:

- [REDACTED] per la quota di 1/2;
- [REDACTED] per la quota di 1/2.

TITOLO: atto in data 02.08.2006 n. 5.536 rep. notaio Vincenzo Attianese di Albignasego.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 145.000; somma totale euro 290.000; durata 30 anni.

BENI:

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. Brodolini, piano T;

2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26,

natura C6, consistenza mq. 29, via G. Brodolini, piano S1.

Relativamente alla presente iscrizione risulta la seguente annotazione:

➤ Annotazione n. 5745 R.G. e n. 1400 R.P. del 16.02.2009.

Surroga ai sensi dell'art, 8 comma 2 del D. L. 7/2007 a seguito di atto in data 30.01.2009 n. 31.061 rep. notaio Nicoletta Spina di Padova a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a., con sede in Padova.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

I beni pignorati sono stati acquistati in parti uguali e in regime di comunione legale dei beni dai coniugi [REDACTED] In data 21.04.2016 il Tribunale di Padova ha emesso il citato provvedimento di separazione omologato con assegnazione della casa coniugale a [REDACTED]

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

Il bene pignorato è intestato per la quota di 1/2 ciascuno a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area censita con il mappale 1237 del foglio 3 del Catasto Terreni del comune di Albignasego presenta le seguenti destinazioni urbanistiche:

zona territoriale omogenea: tipo Z.T.O. C1 (C1/91a) ricadente in parte in fascia di rispetto idraulica.

Regolarità edilizia (lotto 1)

Da ricerche effettuate presso il comune di Albignasego risulta, relativamente ai beni pignorati, quanto segue.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato eretto in forza di permesso di costruire n. 91 (prot. 24072), rilasciato il 16.11.2004 a per la costruzione di un complesso residenziale con il ricavo di ventidue unità immobiliari in via Brodolini sul mappale 259 del foglio 3 del Catasto Terreni.

In data 08.06.2006 [REDACTED] in qualità di proprietario erede di [REDACTED] (deceduto il 09.03.2005), ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollata al n. 6804 e rubricata dal comune al n. 2006d045, per varianti in corso d'opera al permesso di costruire n. 91 del 16.11.2004 consistenti in parziali modifiche esterne e interne, nonché dell'area scoperta. In data 22.05.2006 il comune di Albignasego, viste le integrazioni presentate, ha comunicato che la pratica relativa alla D.I.A. n. 2006d045 risultava completa di tutta la documentazione prevista dal regolamento edilizio comunale e che pertanto poteva ritenersi accolta a condizione che venissero rispettate le prescrizioni.

In data 10.07.2006 il comune a seguito della domanda di [REDACTED] ha rilasciato il permesso di costruire n. 83 del 05.07.2006, protocollo n. 6803, per la costruzione di una cabina ENEL.

A conclusione del procedimento il comune di Albignasego, a seguito dell'istanza presentata il 28.06.2006 da [REDACTED] ha rilasciato in data 10.07.2006 il certificato di agibilità (prot. 21428).

Le unità immobiliari pignorate, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base

delle valutazioni visive e dimensionali rilevate in sede di sopralluogo, sono sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra richiamati con le seguenti eccezioni:

1. il soggiorno a piano terra è stato leggermente ampliato chiudendo una piccolissima porzione del vano scala e arretrando di 50 cm circa un tratto di 1 m di muro divisorio;
2. in cantina è stata leggermente modificata la forometria (posizione delle finestre);
3. il ripostiglio di dimensioni minori posto a piano interrato è utilizzato come bagno;
4. la cantina è utilizzata anche come cucina;
5. il ripostiglio a piano terra è utilizzato come camera da letto;
6. un ripostiglio a piano interrato è utilizzato come camera da letto.

Gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 3 sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro e con una spesa totale di 2.500 euro, comprensiva di spese tecniche. Gli altri abusi non sono sanabili: i locali possono essere utilizzati solo per le destinazioni d'uso riportate nelle tavole di progetto o in alternativa per destinazioni che prevedono una presenza di persone non continuativa o comunque limitata nel tempo.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

Le unità immobiliari pignorate risultano in sostanza regolarmente accatastate. Si ritiene tuttavia che il vano scala e il vano ascensore siano erroneamente indicati in comune con le unità immobiliari pignorate nell'elenco subalterni.

Spese condominiali (lotto 1)



Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio *Residence Ivan*. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.04 al 31.03 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate sono risultate variabili negli ultimi anni da 600 euro circa a 800 euro circa. Si segnala che alle unità immobiliari pignorate non sono addebitate spese di gestione relative alle scale, quali ad esempio energia elettrica, manutenzione ascensore, pulizia.

Gli esecutati erano in regola con i pagamenti fino alla gestione precedente quella in corso. Relativamente alla gestione in corso dovevano versare: 237,63 euro entro il 15.06.2021; 220,55 euro entro il 10.08.2021; 220,55 euro entro il 15.12.2021. Alla data del 02.08.2021 avevano versato 120,00 euro e pertanto restavano insoluti 117,63 euro. Qualora gli altri versamenti dovuti non fossero stati effettuati entro i termini previsti le spese insolute ammonterebbero al massimo a 558,73 euro. Lo scrivente ai fini della determinazione del valore a base d'asta applicherà una riduzione di 118 euro, pari all'importo delle rate insolute al 02.08.2021.

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 quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene per l'unità immobiliare pignorata la seguente superficie commerciale:

- appartamento (locali a piano terra):	63,6 mq. x 1,00=	63,6 mq.
- appartamento (locali a piano interrato):	64,2 mq. x 0,50=	32,1 mq.
- area scoperta:	63,0 x 0,10 + 97,0 x 0,02=	8,2 mq.
- garage:	31,8 mq. x 0,50=	<u>15,9 mq.</u>
totale:		119,8 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del I semestre 2021 pone i beni pignorati nella zona D1 (periferica), località Mandriola e Sant'Agostino, di cui fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.050 €/mq. a 1.400 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile

da 1.500 €/mq. a 1.950 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 580 €/mq. a 690 €/mq.

I beni sono posti molto prossimi al confine con la zona R2, zona rurale ovest, di cui l'O.M.I. non fornisce alcun valore.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Albignasego, zona semiperiferica, località Mandriola e Sant'Agostino, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.125 €/mq. a 1.514 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 956 €/mq. a 1.283 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 840 €/mq. a 932 €/mq.;

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 473 €/mq. a 596 €/mq.

Relativamente ai valori di locazione l'O.M.I. fornisce i seguenti valori relativi alla superficie lorda:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore variabile da 3,6 €/(mq. x mese) a 4,6 €/(mq. x mese);

- per box in normale stato di conservazione un valore variabile da 1,9 €/(mq. x mese) a 2,5 €/(mq. x mese).

Il Borsino Immobiliare Network indica invece i seguenti valori per le locazioni:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un

valore variabile da 3,11 €/mq. x mese) a 4,24 €/mq. x mese);

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore variabile da 2,68 €/mq. x mese) a 3,61 €/mq. x mese);

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 2,74 €/mq. x mese) a 3,28 €/mq. x mese);

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 1,70 €/mq. x mese) a 2,08 €/mq. x mese).

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 1.150 €/mq. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 137.770 (= 119,8 mq. x 1.150 €/mq.). Nelle ipotesi sviluppate al capitolo *Occupazione* i beni sono gravati del diritto di abitazione per 5 anni a favore della sig.ra [REDACTED] dei suoi due figli; pertanto, al valore della piena proprietà dovrà essere detratto il valore del diritto di usufrutto per 5 anni, che viene calcolato come segue:

1) si ipotizza che il reddito mensile lordo dei beni pignorati (pari al canone di affitto percepibile) sia 430 euro/mese (= 3,6 €/mq. x mese) x 119,8 mq. dopo arrotondamento), a cui consegue un reddito annuo lordo di 5.160 euro (= 430 euro/mese x 12 mesi);

2) il reddito annuo netto, ipotizzando per le spese (tributi, amministrazione, sfitto e inesigibilità, interessi sulle spese a carico del proprietario) un'incidenza del 40%, è quindi 3.096 euro (= 5.160 euro x 0,60);

3) il valore dell'usufrutto ottenuto attualizzando il reddito netto per 5 anni al tasso di interesse dell'1,25% (tasso legale al 2022) è 14.916 euro.

Il valore della intera piena proprietà gravata del diritto di usufrutto per 5 anni è quindi euro 122.854 (= 137.770 – 14.916). Al predetto valore vanno detratti la spesa per la sanatoria edilizia stimata in 2.500 euro e l'importo delle rate condominiali insolute pari a 118 euro, ottenendo così il valore di euro 120.236 (= 122.854 – 2.500 – 118). Lo scrivente, viste le caratteristiche dell'immobile, ritiene che non sia possibile procedere alla separazione in natura della quota pignorata. Il valore della quota indivisa di 1/2 è quindi pari a euro 60.118 (= 120.236 x 1/2).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene ridotto a euro 51.000** (= 60.118 x 0,85 dopo arrotondamento).

LOTTO 2

Diritto venduto e qualità (lotto 2)

- a) Quota di 1/6 della piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso abitativo con area scoperta di pertinenza e di un magazzino sito in corpo staccato.
- b) Quota di 1/6 della piena proprietà di una porzione di terreno di mq. 27.
- c) Quota di 4/72 della piena proprietà di una porzione di terreno utilizzata come strada di accesso comune.

Ubicazione (lotto 2)

Comune di Padova, via Monferrato n. 3B.

Descrizione catastale (lotto 2)

A) [REDACTED] nuda proprietaria per 8/24;

[REDACTED] proprietaria per 8/24;

[REDACTED] usufruttuaria per la quota di 1/2;

[REDACTED] nuda proprietaria per 2/24;

[REDACTED] proprietaria per 2/24;

[REDACTED] nudo proprietario per 2/24;

[REDACTED] proprietario per 2/24;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 167 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

1) mappale 204, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 147, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 147, rendita 1.075,52 euro, via Monferrato n. 3, piano T-1;

2) mappale 534, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 187, superficie catastale totale mq. 204, rendita 347,68 euro, via Monferrato n. 3B, piano T-1.

L'area coperta e scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare identificata con il mappale 204 del Catasto Fabbricati è così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 204, ente urbano di are 08.23.

L'area di sedime dell'unità immobiliare identificata con il mappale 534 del Catasto Fabbricati è così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:
mappale 534, ente urbano di are 01.20.

- B) [redacted], usufruttuaria per 1/2;
[redacted] proprietaria per 1/6;
[redacted], proprietario per 1/6;
[redacted] proprietaria per 4/6;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 270, seminativo arborato, superficie are 00.27, reddito dominicale 0,19 euro, reddito agrario 0,13 euro.

- C) [redacted] proprietaria per 1/6;
[redacted] proprietario per 1/6;
[redacted] usufruttuario per 24/144;
[redacted] nuda proprietaria per 8/144;
[redacted] nudo proprietario per 8/144;
[redacted], usufruttuaria per 24/144;
[redacted] proprietario per 24/144 (bene personale);
[redacted] nuda proprietaria per 32/144;
[redacted] proprietario per 12/144;
[redacted] proprietaria per 12/144;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 194, seminativo arborato, superficie are 00.89, reddito dominicale 0,64

euro, reddito agrario 0,44 euro;

- mappale 199, seminativo arborato, superficie are 01.20, reddito dominicale 0,86 euro, reddito agrario 0,59 euro;

- mappale 207, area rurale, superficie are 01.80.

COMMENTO DEL C.T.U. Si segnala che le attuali intestazioni del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati non sono aggiornate.

Al Catasto Fabbricati:

- il mappale 204 deriva dal mappale 128 del foglio 11 sezione C a seguito di bonifica identificativo catastale del 20.01.2015 (prot. 8012.1/2015); precedentemente il mappale 128 del foglio 11/C non ha subito alcuna variazione degli identificativi dal 01.01.1989 (data dell'impianto meccanografico);

- il mappale 534 deriva dal mappale 191 del foglio 11 sezione C a seguito di bonifica identificativo catastale del 20.01.2015 (prot. 8025.1/2015); il mappale 191 del foglio 11/C deriva dal mappale 209 del Catasto Terreni, fabbricato rurale di are 01.20, a seguito di denuncia tipo mappale del 31.10.2007 (prot. n. 381054.1/2007); il mappale 209 del Catasto Terreni deriva dal mappale 109 del Catasto Terreni, fabbricato rurale di are 22.27, a seguito di frazionamento del 05.05.1979 (prot. n. 981); precedentemente il mappale 109 non ha subito alcuna variazione degli identificativi dall'1.01.1969 (data dell'impianto meccanografico).

Al Catasto Terreni il mappali 204, ente urbano di are 08.23, deriva dall'unione dei mappali:

- 204, fabbricato rurale di are 03.90;

- 191, seminativo arborato di are 01.53;

- 196, seminativo arborato di are 02.80;

a seguito di denuncia tipo mappale del 22.09.1987 (prot. n. 162532.1/1987). Il mappale 204, fabbricato rurale di are 03.90, deriva dal citato mappale 109, fabbricato rurale di are 22.27, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. n. 981). Il mappale 191, seminativo arborato di are 01.53, deriva dal mappale 191, seminativo arborato di are 01.80, a seguito di frazionamento in atti dal 23.04.1992 (prot. n. 1356.19/1989). I mappali 191, seminativo arborato di are 01.80, e 196, seminativo arborato di are 02.80, derivano dal mappale 110, seminativo arborato di ha. 03.27.84, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. n. 981). Precedentemente il mappale 110 non ha subito alcuna variazione degli identificativi dall'1.01.1969 (data dell'impianto meccanografico).

Il mappale 270, seminativo arborato di are 00.27, deriva dal citato mappale 191, seminativo arborato di are 01.80, a seguito del citato frazionamento in atti dal 23.04.1992 (prot. n. 1356.19/1989). (Il mappale 191 di 180 mq. è stato frazionato nei mappali 191 di 153 mq. e 270 di 27 mq.).

Il mappale 194, seminativo arborato di are 00.89, deriva dal mappale 194, seminativo arborato di are 01.10, a seguito di frazionamento in atti dal 23.04.1992 (prot. n. 1356.16/1989). Il mappale 194, seminativo arborato di are 01.10, deriva dal citato mappale 110, seminativo arborato di ha. 03.27.84, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. 981).

Il mappale 199, seminativo arborato di are 01.20, deriva dal citato mappale 110, seminativo arborato di ha. 03.27.84, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. 981).

Il mappale 207, area rurale di are 01.80, deriva dal mappale 207, fabbricato rurale di are 01.80, a seguito di variazione d'ufficio del 17.12.2009 (prot. n. 17473.1/2009). Il mappale 207, fabbricato rurale di are 01.80, deriva dal mappale 109, fabbricato rurale di are 22.27, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. 981).

Il mappale 534, ente urbano di are 01.20, deriva dal mappale 209, fabbricato rurale di are 01.20, a seguito di denuncia tipo mappale del 31.10.2007 (prot. n. 381054.1/2007). Il mappale 209, fabbricato rurale di are 01.20, deriva dal citato mappale 109, fabbricato rurale di are 22.27, a seguito del citato frazionamento del 05.05.1979 (prot. n. 981).

Confini del lotto 2

La porzione di fabbricato residenziale con annessa area coperta e scoperta di pertinenza (mappali 270 e 204) confina: a nord con via Monferrato e con i mappali 109, 534 e 190; a est con i mappali 544, 269, 205 e 199; a sud con i mappali 544 e 190, a ovest con i mappali 109, 190 e 271.

L'ara di sedime del magazzino (mappale 534) confina a nord con i mappali 109 e 190, sugli altri lati confina con il mappale 204.

La stradina privata (mappali 194, 199 e 207) confina a nord i mappali 267, 202 e 205; a est con i mappali 208 e 195; a sud con i mappali 544, 483, 433, 548; a ovest con il mappale 204, 206, 193.

Provenienza (lotto 2)

A) I diritti sui beni in argomento sono pervenuti all'esecutato a seguito di successione legittima in morte del padre [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] successione registrata a Padova in data 04.13.1997 al n. 1328 vol. 32 e trascritta a Padova il 02.05.2000 ai nn. 17040/10622: Nella nota di trascrizione è riportato che il coniuge, [REDACTED]

[REDACTED] hanno ereditato:

- la quota di 1/12 ciascuno e complessivamente i 3/12 (= 1/4) della proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione C, foglio 11, mappale 128, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato 3;

2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T, consistenza are 22.40;

- la quota di 2/72 ciascuno e complessivamente 6/72 (= 1/12) della proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T, consistenza are 00.89;

2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 199, natura T, consistenza are 01.20;

3) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 207, natura T, consistenza are 01.80.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che rientrano anche i mappali 209 (ora 534), 191 (ora 270), 196 (ora 204) e 204 del foglio 167 del Catasto Terreni, nonché i mappali 194, 199 e 207 destinati a strada di accesso.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

B) I diritti sui beni pignorati erano pervenuti a [REDACTED] seguito di atto di compravendita in data 05.05.1979 n. 62.014 rep. notaio Renzo Franco di Padova, trascritto a Padova il 14.05.1979 ai nn. 8486/6620 con cui [REDACTED]

[REDACTED] venduto ai coniugi

[REDACTED] l'usufrutto generale vita-
[REDACTED] coniugi in regime di comunione

dei beni, la nuda proprietà dei beni così censiti al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova (v. figure successive):

- mappale 191 (già 110/d) di are 01.80;
- mappale 196 (già 110/i) di are 02.80;
- mappale 189 (già 110/b) di are 49.90;
- mappale 204 (già 109/b) di are 03.90;
- mappale 209 (già 109/g) di are 01.20;

totale are 59.60;

nonché la quota indivisa di 1/3 dell'area così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 194 (già 110/g) di are 01.10;
- mappale 199 (già 110/n) di are 01.20;

- mappale 207 (già 109/e) di are 01.80;

totale are 04.10.

NOTA DEL C.T.U. A seguito della morte di

e di

(v. certificato di morte allegato) l'usufrutto

si è ricongiunto alla nuda proprietà.

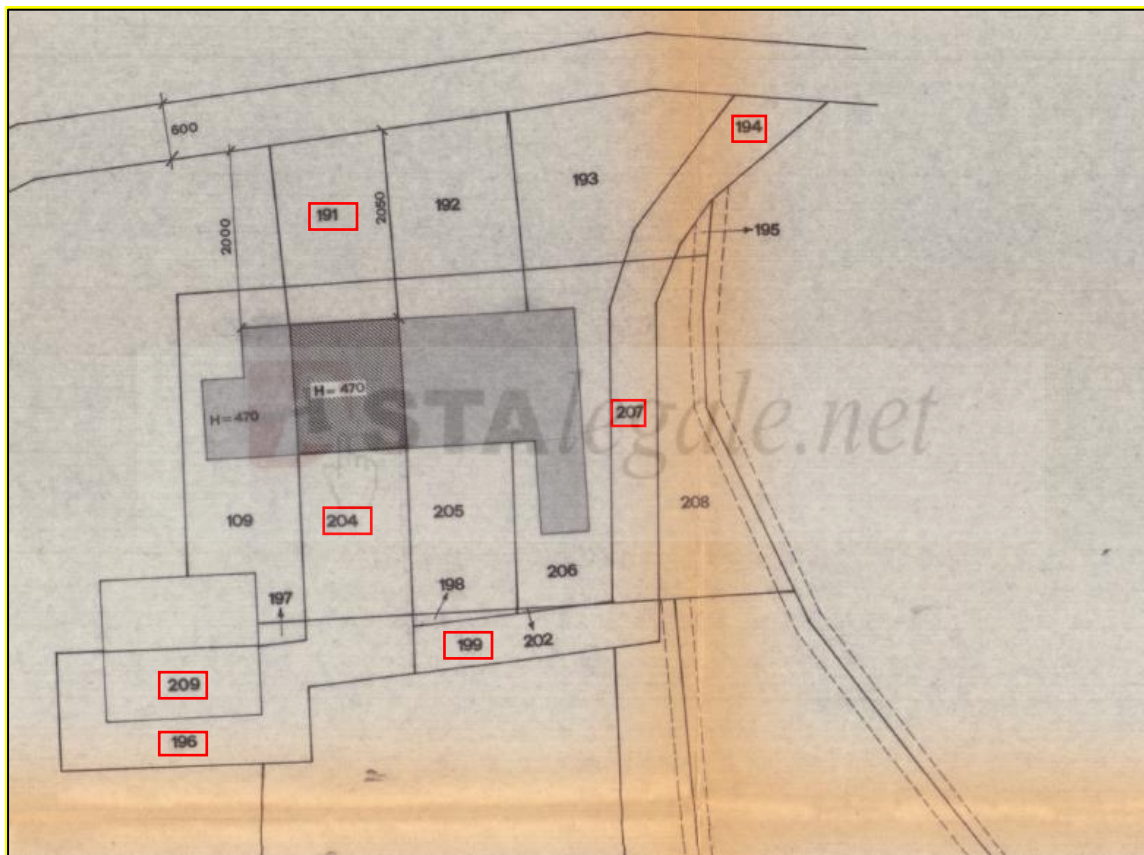


Figura 3 - Dimostrazione dei mappali oggetto di compravendita

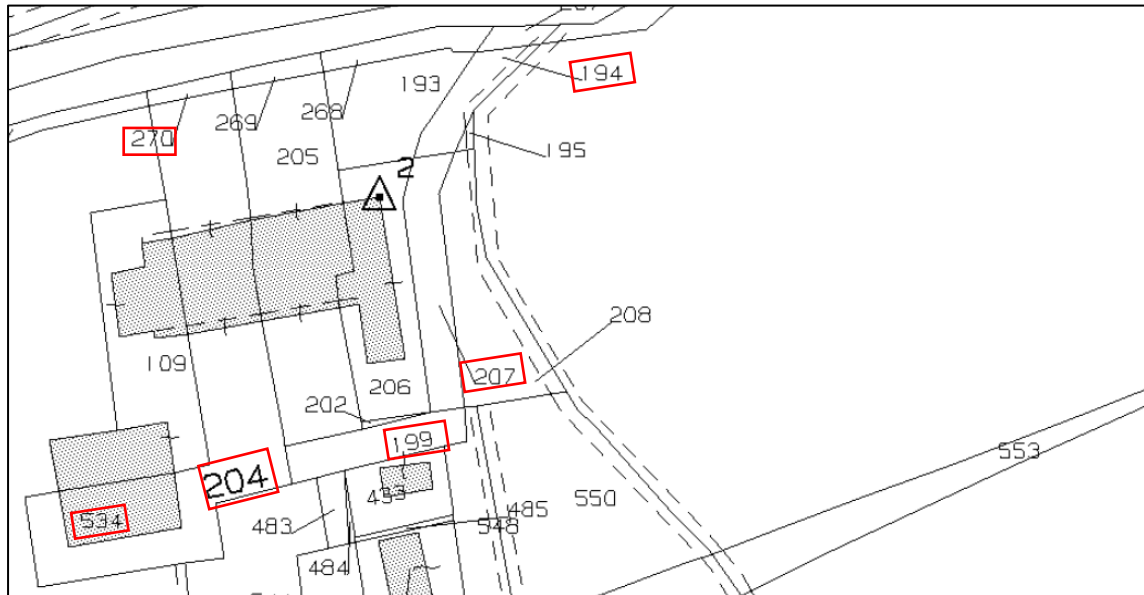


Figura 4 - Dimostrazione attuale dei mappali oggetto di compravendita



Figura 5 - Estratto di mappa con mappali pignorati colorati

Col medesimo atto sono stati trasferiti a:

- [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dei beni così censiti al foglio 167

del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 193 di are 02.90;
- mappale 195 di are 00.10;
- mappale 201 di are 10.15;
- mappale 202 di are 00.01;
- mappale 206 di are 03.40;
- mappale 208 di are 02.97;
- mappale 111 di are 38.46;

nonché la quota indivisa di 1/3 dell'area così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 194 (già 110/g) di are 01.10;
- mappale 199 (già 110/n) di are 01.20;
- mappale 207 (già 109/e) di are 01.80;

- [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni così censiti al

foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 192 di are 02.20;
- mappale 198 di are 00.07;
- mappale 200 di are 51.05;

- mappale 205 di are 04.20;

nonché la quota indivisa di 1/3 dell'area così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 194 (già 110/g) di are 01.10;
- mappale 199 (già 110/n) di are 01.20;
- mappale 207 (già 109/e) di are 01.80.

Nell'atto è precisato che i mappali 194, 199 e 207 del foglio 167 sono destinati a strada di accesso ai fondi trasferiti.

NOTE DEL C.T.U.

1) L'usufrutto a favore di [REDACTED] non era con diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite (v. atto in data 05.05.1979 n. 62.014 rep. notaio Franco).

2) A seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il 09.02.1987, alla data del decesso [REDACTED] era proprietario della quota di 1/2 della proprietà gravata di usufrutto per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED] (ovvero era pieno proprietario per la quota di 1/4 e nudo proprietario per la quota di 1/4) dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 204, 270, 534 e 189; era inoltre proprietario della quota di 1/6 della proprietà gravata di usufrutto per la quota di 1/12 a favore di [REDACTED] (ovvero era pieno proprietario per la quota di 1/12 e nudo proprietario per la quota di 1/12) dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 194, 199 e 207, destinati a strada di accesso comune. Lo scrivente ritiene quindi che le quote riportate nella nota di trascrizione della successione in morte di

██████████ siano errate. Informa che ha richiesto alcuni mesi fa all'Agenzia delle Entrate copia della dichiarazione di successione (che da quanto ha appreso è archiviata nella sede di Roma dell'Ufficio), ma non ha ancora ottenuto il documento. La relazione notarile non riporta la presenza di errori o incongruenze nei passaggi di proprietà, con l'esclusione dell'accettazione dell'eredità.

3) Tenuto conto delle considerazioni svolte ai punti precedenti l'esecutato ha pertanto ereditato la quota di $\frac{1}{6}$ della proprietà gravata di usufrutto per la quota di $\frac{1}{12}$ a favore di ██████████ (ovvero la quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà e la quota di $\frac{1}{12}$ della nuda proprietà) dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 204, 270, 534 e 189, nonché la quota di $\frac{1}{18}$ della proprietà gravata di usufrutto per la quota di $\frac{1}{36}$ a favore di ██████████ (ovvero la quota di $\frac{1}{36}$ della piena proprietà e la quota di $\frac{1}{36}$ della nuda proprietà) dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 194, 199 e 207, destinati a strada di accesso comune.

4) A seguito della morte di ██████████
██████████ è diventato quindi pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{6}$ dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 204, 270, 534 e 189 e pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{18}$ dei beni del foglio 167 attualmente identificati con i mappali 194, 199 e 207, destinati a strada di accesso comune.

5) Sono stati pignorati:

- la quota di $\frac{1}{12}$ della nuda proprietà e la quota di $\frac{1}{12}$ della piena proprietà dei mappali 204 (porzione di fabbricato ad uso abitativo con area coperta e scoperta di

pertinenza) e 534 (porzione di fabbricato ad uso magazzino con la sua area di sedime);

- la quota di 1/6 della piena proprietà del mappale 270, terreno di mq. 27;

- la quota di 1/18 dei mappali 194, 199 e 207.

Corrispondenza (lotto 2)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali. I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in una porzione di fabbricato ad uso abitativo con area coperta e scoperta di pertinenza, una porzione di fabbricato ad uso magazzino con area di sedime di pertinenza e nella stradina privata comune per l'accesso ai predetti beni e ad altri. Lo scrivente segnala che non è stata pignorata la porzione di stradina privata identificata con il mappale 267, seminativo arborato di are 00.27, derivante dal mappale 194, seminativo arborato di are 01.10, oggetto della compravendita in data 05.05.1979 n. 62.014 rep. notaio Franco. Si riporta per maggior comprensione un estratto della cartografia del Piano degli Interventi del comune di Padova (v. figura seguente). Si rappresenta che le zonizzazioni riportate nel P. I. sono redatte sul rilievo reale dei luoghi e che è segnalato dal comune di Padova un disallineamento cartografico con la mappa catastale.

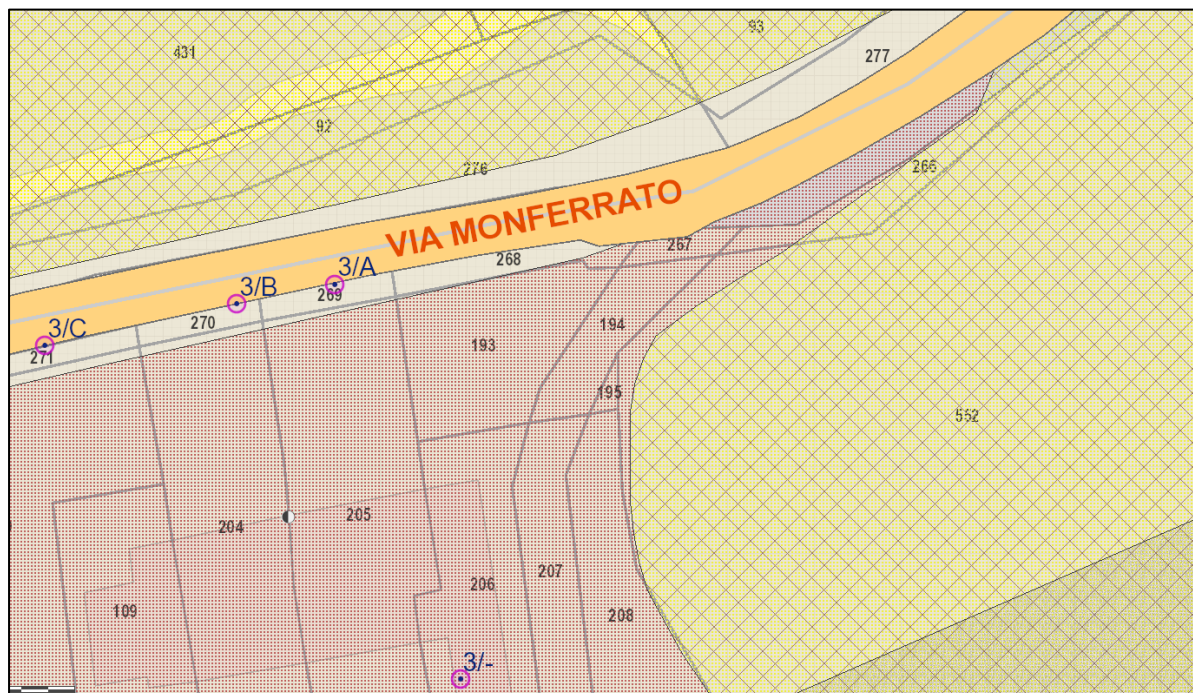


Figura 6 - Estratto del P.I. del comune di Padova

Descrizione dei beni (lotto 2)

Si trovano nel comune di Padova, frazione Voltabrusegana, quartiere 5 sud-ovest, via Monferrato n. 3B, poco distanti in linea d'aria da corso Australia, in una zona rurale caratterizzata dalla presenza di edifici singoli o piccoli nuclei abitativi. Si tratta di una porzione di una vecchia casa colonica con annessa area coperta e scoperta di pertinenza e di un magazzino in corpo staccato. I fabbricati sono stati edificati oltre 50 anni fa con materiali e tecniche costruttive allora correnti quali: fondazioni continue o su plinti, pareti perimetrali in mattoni di laterizio, solai di piano e di copertura in legno. La porzione ad uso abitativo, che si eleva su due piani (terra e primo) a metà degli anni ottanta del novecento è stata oggetto di lavori di ristrutturazione, che hanno comportato la sostituzione del solaio e del tetto in legno con solai in laterocemento,

la costruzione di una scala interna in cemento armato, nonché il completo rifacimento del manto di copertura, delle finiture e degli impianti. L'unità immobiliare è così articolata:

- al piano terra vi sono: ingresso-soggiorno (mq. 28 circa); cucina (mq. 10 circa), bagno (mq. 4,5 circa), due camere da letto (mq. 14 circa e mq. 12 circa), sottoscala parzialmente interrato destinato a centrale termica, corridoio (larghezza 1,1 m circa) oltre a un portico;
- a piano primo vi è una soffitta che è stata suddivisa in più locali.

L'altezza dei locali del piano terra è 2,70 m, quella dei locali al primo piano è variabile da 1,2 m a 2,73 m circa (al controsoffitto).

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio, a parte un tratto di parete del soggiorno e altri del sottotetto che sono in cartongesso;

pavimenti: al piano terra (portico compreso) in mattonelle di ceramica ad esclusione delle camere da letto che hanno pavimento in legno; la soffitta non ha pavimento (la superficie di calpestio è la cappa in cemento armato del solaio);

rivestimenti: al piano terra soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei bagni e una parete della cucina che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica; le pareti e i soffitti della soffitta sono prive di intonaco a parte qualche tratto che è rivestito con lastre di cartongesso; gradini della scala rivestiti in marmo;

porte interne: al piano terra tamburate in legno; la soffitta non ha porte interne;

serramenti esterni: al piano terra finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetro-camera, persiane in legno ad ante girevoli (scuri), portoncino di ingresso con telaio in legno; al primo piano finestre con telaio in legno o alluminio e vetro singolo prive di persiane;

impianto elettrico: al piano terra con conduttori in tubazioni poste sottotraccia e componentistica di tipo corrente; al primo piano non a norma con canaline parzialmente esterne;

impianto idrico-sanitario: solo al piano terra con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento, ad eccezione della centrale termica dove alcune tubazioni sono esterne; il bagno ha lavabo, bidè, vaso e doccia;

impianto termico: solo al piano terra impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca SIME, modello Format 25, potenza termica nominale 23,3 kW, installata nel sottoscala, anno di installazione 2015; emissione del calore con termosifoni in ghisa; è presenta una stufa a pellet in soggiorno;

impianto di condizionamento: al piano terra impianto a split marca General Electric GE Appliances dotato di un'unità esterna e una interna.

Complessivamente il piano terra si presenta in buono stato, anche se mantiene le finiture e gli impianti (a parte la caldaia) dell'epoca di costruzione. La soffitta è invece allo stato grezzo dotata del solo impianto elettrico peraltro non a norma.

L'area scoperta verso via Monferrato è a prato con qualche arbusto e qualche albero; quella sul lato opposto è in parte a prato (con un albero di magnolia) e in parte in

terra battuta.

Il magazzino, che si sviluppa su due piani (terra e primo) mantiene sostanzialmente le strutture e le finiture dell'epoca di costruzione e più precisamente: pareti in mattoni pieni prive di intonaco, solaio e tetto in legno, pavimento in cemento al piano terra e in legno al primo piano, scala interna in legno, fori di finestra generalmente privi di serramento e dotati solo di persiane a ante girevoli (scuri), portone basculante in lamiera. È dotato di impianto elettrico e idrico. Si compone al piano terra di: un locale a doppia altezza (mq. 33 circa), altri due locali (mq. 34 circa, mq. 40 circa) aventi altezza 2,45 m misurata sottotrave; un piccolo ripostiglio costruito in adiacenza sul lato ovest e accessibile solo dall'esterno. Al primo piano vi sono due locali (mq. 34 circa e mq. 40 circa). Si tratta come già riferito di un fabbricato che mantiene pressoché tutte le strutture e molte finiture dell'epoca di costruzione e che potrebbe necessitare di lavori di risanamento statico e di revisione degli impianti, anche se va riferito che non si sono riscontrate fessurazioni e cedimenti importanti della struttura muraria. I beni pignorati sono accessibili da via Monferrato tramite una stradina privata in terra battuta identificata con i mappali 194, 199, 207 e 267 a servizio delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui i beni pignorati sono porzione. La recinzione lungo via Monferrato è realizzata con elementi prefabbricati di calcestruzzo su muretta di cemento armato, con rete metallica sugli altri lati. Vi sono un accesso pedonale lungo via Monferrato, nonché un altro accesso pedonale e uno carraio al termine della citata stradina privata (v. figura seguente), tutti dotati di cancello in ferro.





Figura 7 - accesso ai beni pignorati dalla stradina privata comune

Caratteristiche energetiche (lotto 2)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Come già in parte riferito il piano terra della porzione di edificio pignorato ad uso residenziale ha le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di mattoni pieni, intonacate da ambo i lati;
- per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia a gas marca SIME, Format 25, potenza termica nominale 23,3 kW, installata nel sottoscala, anno di installazione 2015;
- l'emissione del calore avviene con termosifoni in ghisa;

- è presenta una stufa a pellet in soggiorno;
- è presente un termostato ambiente;
- vi è un impianto di condizionamento marca GE composto da un'unità esterna e un'unità interne;
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono ad ante girevoli in legno.

Sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici sul tetto.

Il magazzino e il primo piano dell'appartamento non sono riscaldati.

Occupazione (lotto 2)

I beni sono occupati dall'esecutato e da

Elenco formalità che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)

Non si sono rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)

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 2)

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova–Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (aggiornate al 27.09.2021) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 11055 R.G. e n. 7130 R.P. del 19.03.2021.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 37704 R.G. e n. 6515 R.P. del 04.10.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- intera proprietà dell'unità negoziale n. 6.

A FAVORE DI: Unicredit S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO:

- [REDACTED] per la:
 - quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1;
 - quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;
 - quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
 - quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
 - quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;

- [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 6.

TITOLO: atto in data 07.08.2017 n. 2758/2017 rep. Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 100.000; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, natura C6, consistenza mq. 29, via G. Brodolini, piano S1;
2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. Brodolini, piano T;

Unità negoziale n. 2

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;
2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 3

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;
2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 4

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T, consistenza

are 22.40;

2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 270, natura T, consistenza are 00.27;

Unità negoziale n. 5

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T, consistenza are 00.89;

2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 199, natura T, consistenza are 01.20;

3. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 207, natura T, consistenza are 01.80;

Unità negoziale n. 6

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 3, natura C6, consistenza mq. 16, via Torino, piano T;

2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 2, natura A2, consistenza 8,5 vani, via Torino.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)

Gli immobili censiti al foglio 167 del Catasto Fabbricati con i mappali 204 (categoria A/3) e 534 (categoria C/2) e al foglio 167 del Catasto Terreni con il mappale 270 (terreno di are 00.27) sono in comproprietà tra:

[REDACTED] per la quota di 4/6;
[REDACTED] per la quota 1/6;

[REDACTED] per la quota 1/6.

Gli immobili censiti al foglio 167 del Catasto Terreni con i mappali 194, 199 e 207 sono in comproprietà tra:

[REDACTED] per la quota di 32/144;

[REDACTED] per la quota 8/144;

[REDACTED] per la quota 8/144;

[REDACTED] proprietaria per 24/144;

[REDACTED] proprietario per 24/144;

[REDACTED] proprietario per 24/144 (bene personale);

[REDACTED] proprietario per 12/144;

[REDACTED] proprietaria per 12/144.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)

L'area censita con i mappali 204, 189, 534, 270, 194, 199, 207 del foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, destinata a: parte *Zona insediativa periurbana* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Zona agricola E - sottozona E3 di tutela* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Sedi stradali*; gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 19 bis – 24 – 20 – 33 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Più precisamente (vedi figura seguente):

- il mappale 204 è per la sua maggior estensione in *Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico* con sovrapposta *Area di rispetto* e in piccola parte in *Sedi stradali*;
- i mappali 534 è in *Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico* con sovrapposta *Area di rispetto*;
- il mappale 270 è in *Sedi stradali*.

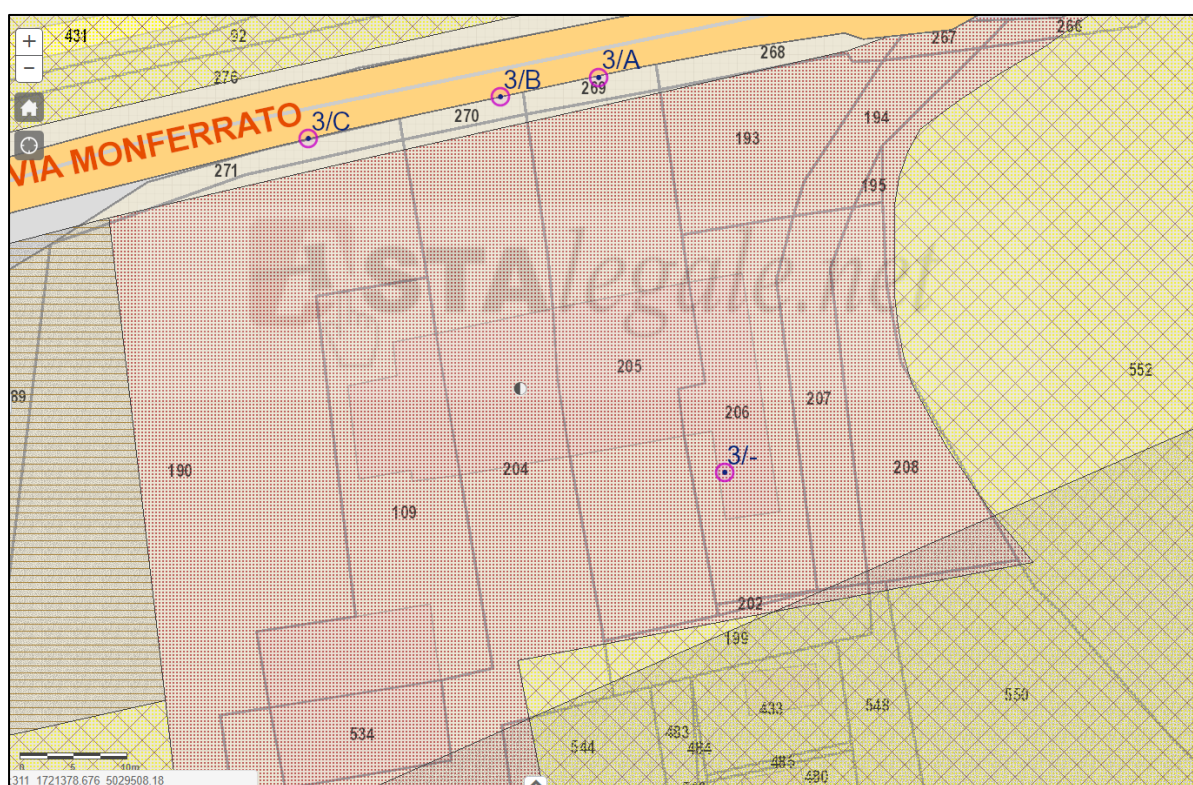


Figura 8 - Estratto dal P. I. del comune di Padova

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P. I. vigente, fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo 11.2.5 delle

N.T.A. del P.A.T. l'area è interessata da *Fascia di rispetto stradale, Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti, Centri abitati, Compatibilità geologica - aree idonee, aree esondabili o a ristagno idrico, Edificazione diffusa, Pertinenze scoperte da tutelare, Valori e tutele naturali - rete ecologica: ambiti di connessione naturalistica di 2 grado, Valori e tutele naturali - rete ecologica: ambiti di pianificazione coordinata, Area urbana termale*, di cui gli articoli 5.6.8, 5.6.8.1, 7.1, 8.1, 11.2.6, 17.1.1, 17.2.2b, 18.2 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata approvata con D. C. C. n. 53 del 28.07.2020.

Regolarità edilizia (lotto 2)

Da ricerche effettuate presso il comune di Padova, relativamente ai beni in argomento, risulta quanto segue.

La costruzione di entrambi i fabbricati pignorati è presumibilmente iniziata anteriormente all'1.09.1967.

A) Relativamente al fabbricato ad uso residenziale (mappale 204) il comune di Padova ha rilasciato in data 06.02.1982 a

l'autorizzazione edilizia n. 809/91 per opere di restauro. In data 21.08.1984 ha rilasciato la concessione edilizia n. 809/91 per varianti in corso d'opera all'autorizzazione n. 809/91 del 06.02.1982 consistenti in modifiche interne. In data 22.02.1985 ha rilasciato la relativa autorizzazione di abitabilità n. 285/83 del solo piano terra dell'immobile per la destinazione residenziale (il primo piano era escluso perché ancora allo stato grezzo).

In data 02.12.1985 il comune di Padova ha rilasciato a [REDACTED] e [REDACTED] la concessione edilizia n. 788/85 per la realizzazione di una recinzione lungo via Monferrato.

In data 20.05.2010 [REDACTED] ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la trasformazione di una porta in porta finestra e per la trasformazione di una finestra in portafinestra, rubricata dal comune al n. 2989/2010. La conformità dell'intervento era asseverata dal geom. Beccaro Marino di Padova. Non risulta che al termine dei lavori siano stati depositati il certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato e la comunicazione di fine lavori.

L'unità immobiliare in argomento, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali rilevate in sede di sopralluogo, è sostanzialmente corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra richiamati escluse alcune modifiche interne consistenti in:

- 1) demolizione della parete tra il soggiorno e la adiacente camera da letto con contestuale cambio di destinazione d'uso della camera da letto a soggiorno;
- 2) chiusura del foro di porta tra camera (attualmente soggiorno) e corridoio;
- 3) leggere modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- 4) costruzione al primo piano (sottotetto) di alcune pareti divisorie.

Gli abusi sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro e una spesa complessiva di 2.500 euro, comprensiva di spese tecniche.

B) Relativamente al fabbricato ad uso magazzino (identificato con il mappale 534) non è stata reperita alcuna pratica edilizia. Si ritiene tuttavia che la sua costruzione

sia regolare dal punto di vista edilizio, perché è iniziata quasi certamente prima dell'1.09.1967 e quell'epoca l'area su cui è eretto aveva destinazione rurale. Tuttavia dal confronto della planimetria catastale del 1987 con lo stato di fatto emerge che il lato ovest è stato leggermente ampliato al piano terra mediante una costruzione in mattoni, parzialmente tamponata con lastre di lamiera ondulata (v. figura seguente). Tale ampliamento è abusivo e non è sanabile, perché non sono rispettate le distanze dai confini.



Figura 9 - Ampliamento abusivo del magazzino

Le opere abusive dovranno pertanto essere demolite; la spesa per tale intervento può stimarsi in 1.000 euro.

Regolarità del censimento catastale (lotto 2)

Le due unità immobiliari sono regolarmente accatastate, tuttavia lo scrivente ritiene che sarebbe opportuno presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per aggiornare la planimetria dell'appartamento, che attualmente è ancora rappresentato assieme al magazzino.

Stima valore commerciale del lotto 2

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 quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottengono le seguenti superfici commerciali:

- appartamento (locali abitabili al piano terra): 95,8 mq. x 1,00= 95,8 mq.

- portico:	55,1 mq. x 0,20= 11,0 mq.
- sottotetto:	95,8 mq. x 0,45= 43,1 mq.
- magazzino:	<u>204,0 mq. x 0,25= 51,0 mq.</u>
totale:	200,9 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) pone i beni pignorati nella zona R2 (rurale), di cui non fornisce però alcun valore. La zona più vicina ai beni pignorati di cui l'O.M.I. fornisce i valori è quella identificata con il codice D2, periferica, Paltana, Voltabrusegana, Mandria; i valori di detta zona relativamente al primo semestre del 2021 sono:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.150 €/mq. a 1.500 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.600 €/mq. a 2.050 €/mq.;
- per abitazioni civili di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.250 €/mq.;
- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.250 €/mq. a 1.600 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Padova riporta i seguenti valori per la zona rurale in argomento:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 836 €/mq. a 1.178 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 712 €/mq. a 1.007 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 636 €/mq. a 712 €/mq.;
- per ville e villini (o loro porzioni) un valore di mercato variabile da 741 €/mq. a 922 €/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 il valore unitario di 700 €/mq., comprensivo dell'incidenza delle aree scoperte. Si ottiene pertanto per l'intera piena proprietà del lotto un valore stimato di euro 140.630 (= 200,9 mq. x 700 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese per la sanatoria e per la eliminazione dell'abuso edilizio, pari complessivamente a 3.500 euro, ottenendo così il valore di euro 137.130 (= 140.630 – 3.500). Per quanto riportato nelle pagine precedenti il valore dell'usufrutto è 0,00 euro, perché

e sono deceduti. Lo scrivente, viste le caratteristiche dell'immobile, ritiene che non sia possibile procedere alla separazione in natura delle quote pignorate, il cui valore è stimato in euro 22.855 (= 137.130 x 1/6).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 2 viene ridotto a euro 20.000** (= 22.855 x 0,85 dopo arrotondamento).

LOTTO 3

Diritto venduto e qualità (lotto 3)

Quota di 1/6 della piena proprietà di un appezzamento di terreno.

Ubicazione (lotto 3)

Comune di Padova, via Monferrato in prossimità del civico 3.

Descrizione catastale (lotto 3)

[REDACTED] usufruttuaria per la quota di 1/2;
[REDACTED] proprietaria per 1/6;
[REDACTED] proprietario per 1/6;
[REDACTED] proprietaria per 4/6;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 189, seminativo arborato, superficie are 22.40, reddito dominicale 16,11 euro, reddito agrario 10,99 euro.

NOTA DEL C.T.U. Si segnala che l'attuale intestazione del Catasto Terreni non è aggiornata.

Il mappale 189, seminativo arborato di are 22.40, deriva dal mappale 189, seminativo arborato di are 49.90, a seguito di frazionamento del 25.01.1982 (prot. n. 639). Il mappale 189, seminativo arborato di are 49.90, deriva dal mappale 110, di ha. 03.27.84, a seguito di frazionamento del 05.05.1979 (prot. n. 981).

Confini del lotto 3

Il mappale 189 confina a nord con via Monferrato, a est con il mappale 190 del foglio

167, a ovest con il mappale 541 del foglio 167.

Provenienza (lotto 3)

A) I diritti sul bene in argomento sono pervenuti all'esecutato a seguito di successione legittima in morte del padre e

deceduto i [REDACTED] successione registrata a Padova in data 04.13.1997 al n. 1328 vol. 32 e trascritta a Padova il 02.05.2000 ai nn. 17040/10622: Nella nota di trascrizione è riportato che il coniuge, [REDACTED]

[REDACTED] hanno ereditato:

- la quota di 1/12 ciascuno e complessivamente i 3/12 (= 1/4) della proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione C, foglio 11, mappale 128, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato 3;.

2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T, consistenza are 22.40;

- la quota di 2/72 ciascuno e complessivamente 6/72 (= 1/12) della proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T, consistenza are 00.89;

2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 199, natura T, consistenza are 01.20;

3) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 207, natura T, consistenza

are 01.80.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che rientrano anche i mappali 209 (ora 534), 191 (ora 270), 196 (ora 204) e 204 del foglio 167 del Catasto Terreni, nonché i mappali 194, 199 e 207 destinati a strada di accesso.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

B) I diritti sul bene pignorato erano pervenuti a [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 05.05.1979 n. 62.014 rep. notaio Renzo Franco di Padova, trascritto a Padova il 14.05.1979 ai nn. 8486/6620 con cui

[REDACTED] a venduto ai coniugi

[REDACTED] l'usufrutto generale vitalizio e a [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, la nuda proprietà dei beni così censiti al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 191 (già 110/d) di are 01.80;
- mappale 196 (già 110/i) di are 02.80;
- mappale 189 (già 110/b) di are 49.90;
- mappale 204 (già 109/b) di are 03.90;
- mappale 209 (già 109/g) di are 01.20;

totale are 59.60;

nonché la quota indivisa di 1/3 dell'area così censita al foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 194 (già 110/g) di are 01.10;

- mappale 199 (già 110/n) di are 01.20;

- mappale 207 (già 109/e) di are 01.80;

totale are 04.10.

NOTE DEL C.T.U.

1) *L'usufrutto a favore di [REDACTED] non era con diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite (v. atto in data 05.05.1979 n. 62.014 rep. notaio Franco).*

2) *A seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il 09.02.1987, alla data del decesso [REDACTED] era proprietario della quota di 1/2 della proprietà gravata di usufrutto per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED] (ovvero era pieno proprietario per la quota di 1/4 e nudo proprietario per la quota di 1/4) del bene. Lo scrivente ritiene quindi che le quote riportate nella nota di trascrizione della successione in morte di [REDACTED] siano errate. Informa che ha richiesto alcuni mesi fa all'Agenzia delle Entrate copia della dichiarazione di successione (che da quanto ha appreso è archiviata nella sede di Roma dell'Ufficio), ma non ha ancora ottenuto il documento. La relazione notarile non riporta la presenza di errori o incongruenze nei passaggi di proprietà, con l'esclusione dell'accettazione dell'eredità.*

3) *Tenuto conto delle considerazioni svolte ai punti precedenti l'esecutato ha pertanto ereditato la quota di 1/6 della proprietà gravata di usufrutto per la quota di 1/12 a favore di [REDACTED] (ovvero la quota di 1/12 della piena proprietà e la quota di 1/12 della nuda proprietà) del bene.*

4) A seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il 28.10.2016

[REDACTED] è diventato quindi pieno proprietario per la quota di 1/6 del bene.

Corrispondenza (lotto 3)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi del bene, quali risultano dall'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi del bene citati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le risultanze catastali. Il bene corrisponde infine con lo stato di fatto e si identifica in un appezzamento di terreno senza costruzioni.

Descrizione dei beni (lotto 3)

Si trovano nel comune di Padova, frazione Voltabrusegana, quartiere 5 sud-ovest, vicini al civico 3 di via Monferrato e poco distanti in linea d'aria da corso Australia, in una zona rurale caratterizzata dalla presenza di edifici singoli o piccoli nuclei abitativi. Si tratta di un appezzamento di terreno, pianeggiante, facilmente accessibile da via Monferrato di forma pressoché trapezoidale. Sul terreno non sono state erette costruzioni. All'atto della visita era coltivato a soia.

Elenco formalità che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 3)

Non si sono rilevate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 3)

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 3)

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (aggiornate al 27.09.2021) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 11055 R.G. e n. 7130 R.P. del 19.03.2021.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 37704 R.G. e n. 6515 R.P. del 04.10.2017.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- intera proprietà dell'unità negoziale n. 6.

A FAVORE DI: Unicredit S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO:

- [REDACTED], per la:

- quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1;
- quota di 1/12 della nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/12 della proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 1/6 della proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- quota di 4/72 della proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- [REDACTED] er l'intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 6.

TITOLO: atto in data 07.08.2017 n. 2758/2017 rep. Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 100.000; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 26, natura C6, consistenza mq. 29, via G. Brodolini, piano S1;
2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 3, mappale 1237, subalterno 4, natura A2, consistenza 4,5 vani, via G. Brodolini, piano T;

Unità negoziale n. 2

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;
2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 3

1. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 204, natura A3, consistenza 8,5 vani, via Monferrato civ. 3, piano T-1;
2. comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 167, mappale 534, natura C2, consistenza mq. 187, via Monferrato civ. 3B, piano T-1;

Unità negoziale n. 4

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 189, natura T, consistenza are 22.40;
2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 270, natura T, consistenza are 00.27;

Unità negoziale n. 5

1. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 194, natura T, consistenza are 00.89;
2. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 199, natura T, consistenza are 01.20;
3. comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 167, mappale 207, natura T, consistenza are 01.80;

Unità negoziale n. 6

1. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 3, natura C6, consistenza mq. 16, via Torino, piano T;
2. comune di Albignasego, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 867, subalterno 2, natura A2, consistenza 8,5 vani, via Torino.

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

estranei (lotto 3)

Il bene è in comproprietà tra:

[REDACTED] per la quota di 4/6;
[REDACTED] per la quota 1/6;
[REDACTED] per la quota 1/6.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3)

L'area censita con i mappali 204, 189, 534, 270, 194, 199, 207 del foglio 167 del Catasto Terreni del comune di Padova risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, destinata a: parte *Zona insediativa periurbana* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Zona agricola E - sottozona E3 di tutela* con sovrapposta *Area di rispetto*, parte *Sedi stradali*; gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 19 bis – 24 – 20 – 33 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Più precisamente (v. figura seguente) il mappale 189 è parte in *Zona insediativa periurbana*, parte in *Zona agricola E - sottozona E3 di tutela* e parte in *Area di rispetto*.

Si rappresenta che le zonizzazioni riportate nel P. I. sono redatte sul rilievo reale dei luoghi e che è segnalato dal comune di Padova un disallineamento cartografico con la mappa catastale.

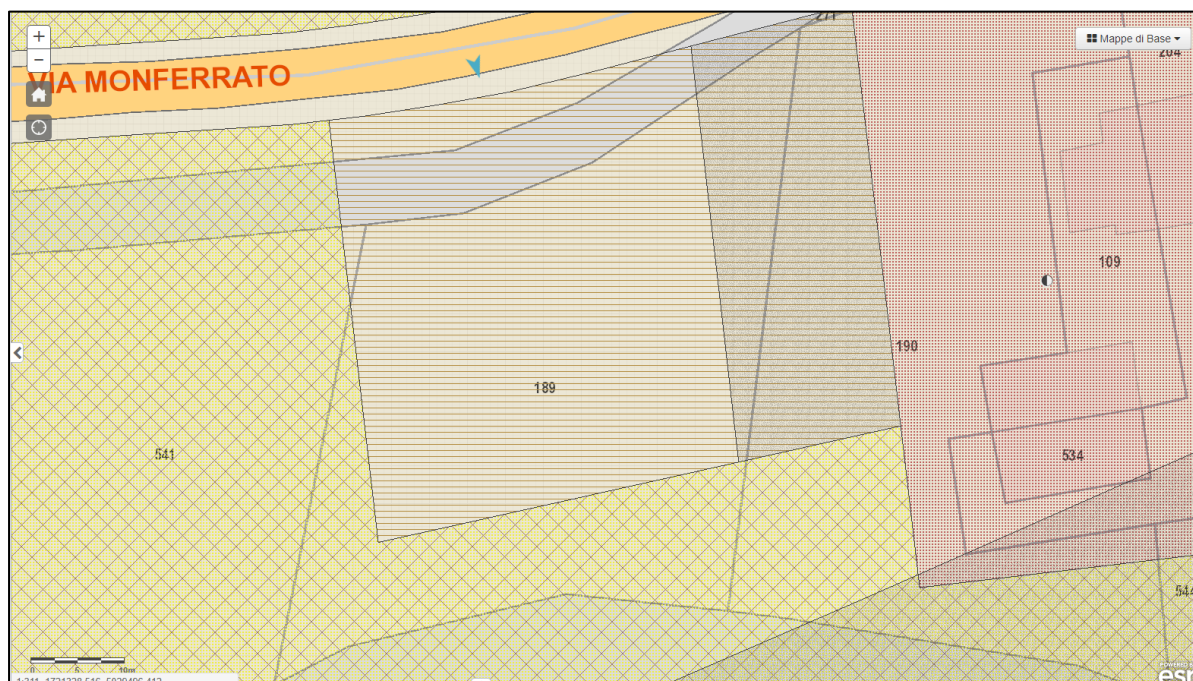


Figura 10 - Estratto dal P.I. del comune di Padova

Si informa che l'art. 19 bis delle Norme tecniche di attuazione del P. I. consente la nuova edificazione in *Zona insediativa periurbana* finalizzata alla realizzazione di un unico edificio con una volumetria massima di 600 mc. per ogni singola proprietà solo se la richiesta interessa un'area il cui assetto fondiario non abbia subito modificazioni dall'1.06.1993, con la precisazione che non sono da intendersi modifiche all'assetto fondiario successioni ereditarie o contratti ad effetti reali intervenuti tra il proprietario e i di lui familiari. Alla luce di quanto esposto la possibilità di costruire un nuovo edificio è concessa solo agli attuali comproprietari.

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P. I. vigente, fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo 11.2.5 delle

N.T.A. del P.A.T. l'area è interessata da *Fascia di rispetto stradale, Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti, Centri abitati, Compatibilità geologica - aree idonee, aree esondabili o a ristagno idrico, Edificazione diffusa, Pertinenze scoperte da tutelare, Valori e tutele naturali - rete ecologica: ambiti di connessione naturalistica di 2 grado, Valori e tutele naturali - rete ecologica: ambiti di pianificazione coordinata, Area urbana termale*, di cui gli articoli 5.6.8, 5.6.8.1, 7.1, 8.1, 11.2.6, 17.1.1, 17.2.2b, 18.2 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata approvata con D. C. C. n. 53 del 28.07.2020.

Regolarità edilizia (lotto 3)

Sul terreno non vi sono costruzioni.

Regolarità del censimento catastale (lotto 3)

Il bene è regolarmente accatastato.

Stima valore commerciale del lotto 3

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 dell'immobile.

La superficie del terreno è 2.240 mq. (catastali). Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che la tabella dei valori agricoli medi per tipo di terreno (VAM), determinata dalla Commissione Provinciale Espropri della provincia di Padova, riporta per il comune di Padova (reg. agr. n. 4), per l'anno 2022 relativamente al terreno seminativo e seminativo arborato, il valore di 60.000 euro/ha., pari a 6 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione del terreno, la giacitura, l'accesso e la sua forma, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume il valore unitario di 6 €/mq. Si ottiene pertanto per l'intera piena proprietà del lotto un valore stimato di euro 13.440 ($= 2.240 \text{ mq.} \times 6 \text{ €/mq.}$). Il valore della quota pignorata è euro 2.240 ($= 13.440 \times 1/6$). Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 3 viene ridotto a euro 1.900** ($= 2.240 \times 0,85$ dopo arrotondamento).

Si precisa che sarebbe possibile la separazione in natura della quota pignorata (pari ad 1/6), ma l'appezzamento di terreno risultante avrebbe dimensioni troppo ridotte (circa 373 mq.) e a parere dello scrivente sarebbe poco appetibile sul mercato.

Padova, 09 gennaio 2022

Allegati:

- 1) atto di provenienza dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 3) visura storica al Catasto Terreni dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 4) elaborato planimetrico attuale dei beni in Albignasego, lotto 1;

- 5) elenco subalterni attuale dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento in Albignasego, lotto 1;
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del garage in Albignasego, lotto 1;
- 8) planimetria catastale dell'appartamento in Albignasego, lotto 1;
- 9) planimetria catastale del garage in Albignasego, lotto 1;
- 10) certificato di destinazione urbanistica dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 11) permesso di costruire n. 91/2004 comune di Albignasego, lotto 1;
- 12) D.I.A n. 2006d045 comune di Albignasego con estratti delle tavole, lotto 1;
- 13) certificato di agibilità dei beni in Albignasego, lotto 1;
- 14) nota di trascrizione della successione in morte di [REDACTED] lotti 2 e 3;
- 15) atto di compravendita in data 05.05.1979 n. 62014 rep. notaio Franco, lotti 2 e 3;
- 16) certificato di morte [REDACTED] lotti 2 e 3;
- 17) estratto di mappa, lotti 2 e 3;
- 18) visura storica al Catasto Fabbricati, comune di Padova, mappale 204 (appartamento);
- 19) visura storica al Catasto Fabbricati, comune di Padova, mappale 534 (magazzino);
- 20) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 204;
- 21) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 534;
- 22) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 270;

- 23) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 194;
- 24) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 199;
- 25) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 207;
- 26) planimetria catastale dell'appartamento in Padova;
- 27) planimetria catastale del magazzino in Padova;
- 28) certificato di destinazione urbanistica dei beni in Padova, lotti 2 e 3;
- 29) pratiche edilizie relative alla ristrutturazione dell'appartamento in Padova (n. 809/91) e relativo certificato di abitabilità, lotto 2;
- 30) D.I.A. n. 2989/2020 del 20.05.2010, comune di Padova, con estratti delle tavole (lotto 2);
- 31) visura storica al Catasto Terreni, comune di Padova, mappale 189 (lotto 3);
- 32) ispezione ipotecaria a nome _____ ;
- 33) n. 60 fotografie;
- 34) prospetto riepilogativo lotto 1;
- 35) prospetto riepilogativo lotto 2;
- 36) prospetto riepilogativo lotto 3.

ing. Matteo Bortolami

