

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 132/2022 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

c/

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Estremi del pignoramento</i> .....	3
<i>Istanza di vendita</i> .....	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i> .....	4
<i>Diritto venduto e qualità</i> .....	4
<i>Descrizione catastale</i> .....	5
<i>Confini</i> .....	12
<i>Provenienza</i> .....	13
<i>Corrispondenza</i> .....	14
<i>Descrizione dei beni</i> .....	14



<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato .....</i>	<i>18</i>
<i>Occupazione .....</i>	<i>19</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente .....</i>	<i>19</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	<i>20</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate .....</i>	<i>20</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi .....</i>	<i>21</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	<i>21</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area .....</i>	<i>22</i>
<i>Regolarità edilizia .....</i>	<i>22</i>
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	<i>23</i>
<i>Spese condominiali .....</i>	<i>23</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	<i>24</i>

---

**Premessa**

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 22.07.2022 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, che in data 28.07.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti è stata fissata al giorno 10.01.2023, ore 10:10. Letti gli atti, visitati gli



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

### ***Estremi del pignoramento***

Con **atto di pignoramento** immobiliare la

dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili in ditta al sig.

e alla sig.ra

- intera piena proprietà dell'abitazione ai piani terra e primo con cortile esclusivo così identificati al foglio 2, sezione A, del Catasto Fabbricati del comune di Galzignano Terme:

- mappale 274 subalterno 3 graffato mappale 274 subalterno 7, via Angelo Saggini n. 3, piano T – 1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita euro 480,30;

- quota di 1/3 della piena proprietà dell'area adibita a strada di accesso così identificata al foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Galzignano Terme:

- mappale 276, fabbricato rurale di are 00.24 (in realtà area scoperta);

- mappale 279 di are 00.83.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Padova - Territorio, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 19779 di registro generale, n. 13273 di registro particolare del 16.05.2022, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 08.04.2022 n. 1809/2022 di rep. dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore

della

contro

e

gravante su:



1) l'intera piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Galzignano Terme:

sezione A, foglio 2, mappale 274 subalterno 3 graffato mappale 274 subalterno 7, natura A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, via Angelo Saggini civ. 3, piano T-1;

2) la quota di 1/3 della piena proprietà, per la quota di 1/6 ciascuno, dei beni così censiti al Catasto Terreni del comune di Galzignano Terme:

- foglio 2, mappale 276, natura R (fabbricato rurale), consistenza are 00.24;

- foglio 2, mappale 279, natura T (terreno), consistenza are 00.83.

### ***Istanza di vendita***

Nell'istanza di vendita la \_\_\_\_\_ chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

### ***Analisi della documentazione depositata***

È depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio Carlo Biotti di Milano, datata 13.07.2022. Si allega, perché mancante in atti, copia dell'atto di provenienza.

### **Formazione dei lotti**

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

### ***Diritto venduto e qualità***

Intera piena proprietà di un appartamento (porzione di un edificio bifamigliare) con area scoperta ad uso esclusivo, compresa la quota di 1/3 della piena proprietà dell'area adibita a stradina di accesso.

### **Ubicazione**

Comune di Galzignano Terme, via Angelo Saggini n. 5.



### **Descrizione catastale**

proprietaria per la quota di ½

in regime di comunione dei beni;

proprietario per la quota di ½ in re-

gime di comunione dei beni;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Galzignano Terme:

mappale 274, subalterno 3 graffato subalterno 7, categoria A/2, classe 2,

consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 162, superficie catastale

totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita 480,30 euro, via A. Saggini n. 3,

piano T-1.

Il subalterno 3 è l'appartamento, mentre il subalterno 7 è il cortile a uso esclusivo del subalterno 3.

È in comune alle predette unità immobiliari (v. figura seguente) l'area scoperta così censita al foglio 2 del Catasto Fabbricati del comune di Galzignano Terme:

mappale 274, subalterno 8, b.c.n.c. ai subalterni 2 e 3, via A. Saggini n. 3, piano T.



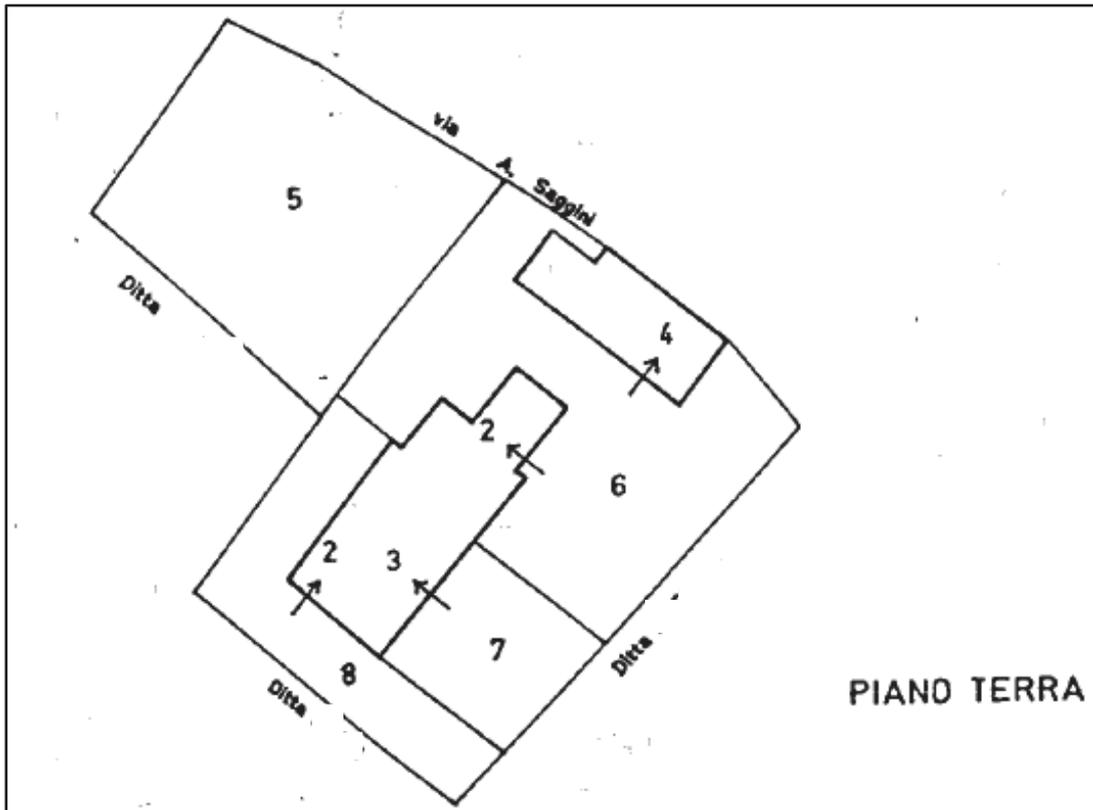


Figura 1 - Estratto dell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica subalterni)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Galzignano Terme:

mappale 274, ente urbano, are 14.40.



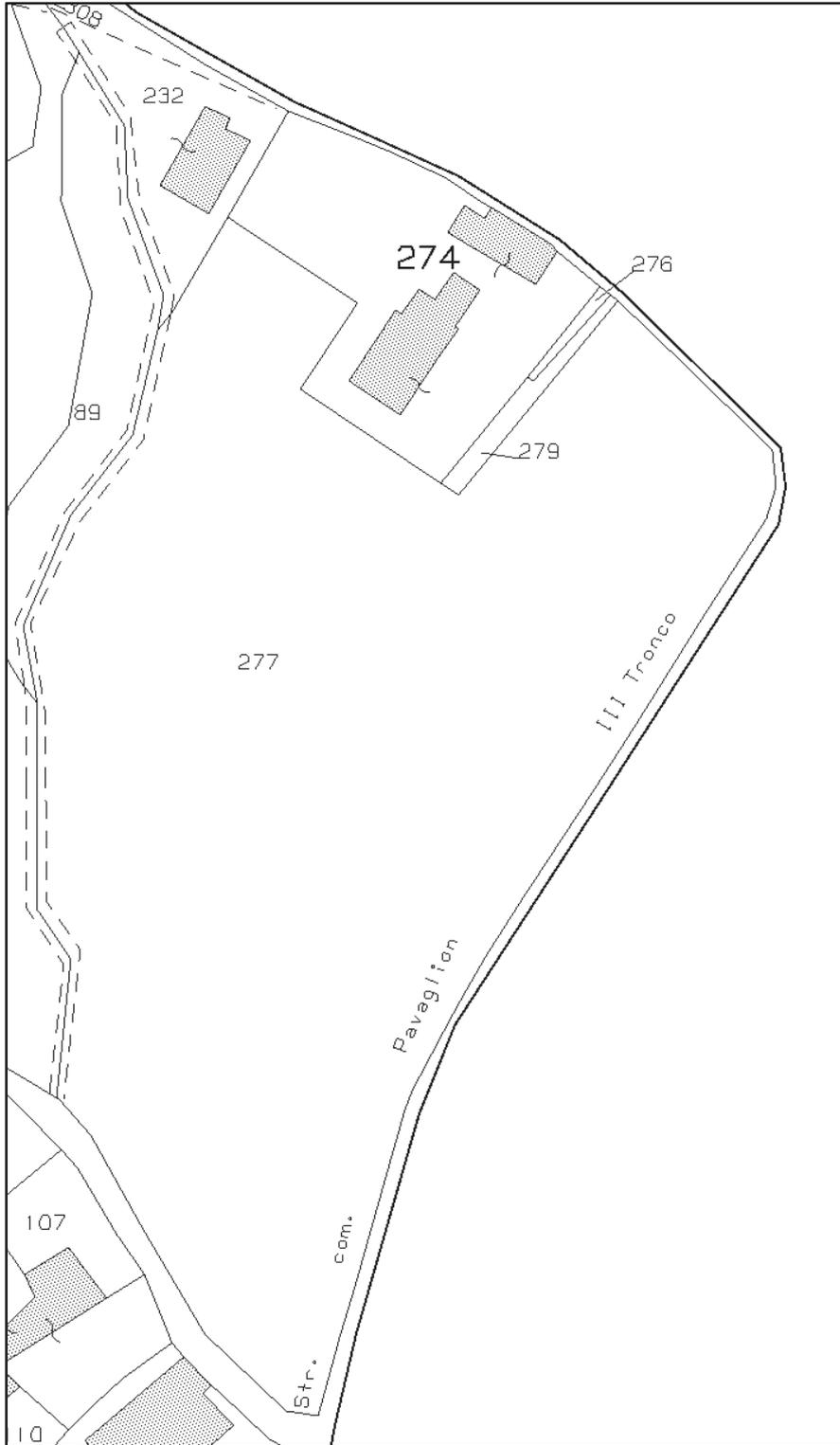


Figura 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 2)

proprietario per la quota di 1/6 in re-  
gime di comunione dei beni con



proprietaria per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni con

1/3;

usufruttuaria per la quota di

ta di 1/3, quale bene personale;

nuda proprietaria per la quo-

1/3, quale bene personale;

proprietaria per la quota di

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Galzignano Terme:

- mappale 276, area rurale di are 00.24;
- mappale 279, seminativo arborato classe 2 di are 00.83, reddito dominicale 0,64 euro, reddito agrario 0,43 euro.

*NOTA. Nelle visure catastali dei predetti mappali è indicato erroneamente*

*l'usufrutto a favore di*

*sebbene la stessa vi*

*avesse rinunciato con atto in data 30.06.1968 n. 46.482 rep. notaio Giuseppe Benacchio di Padova, trascritto a Padova il 06.08.1968 ai nn. 11993/9382.*

*L'intestazione catastale è quindi da aggiornare.*

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 274/sub3 graffato 274/sub7 e 274/sub8 del foglio 2 derivano dai mappali 274/sub3 graffato 274/sub7 e 274/sub8 del foglio 2, sezione A, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 30.06.2015 (n. 29/2015). Il subalterno 7 deriva dal frazionamento del subalterno 1, bene comune non censibile, del 19.05.1997 (n. 11261.1/1997). I subalterni 1 e 3 sono stati costituiti l'8.04.1997.



Al **Catasto Terreni** il mappale 274, ente urbano di are 14.40, deriva dalla fusione dei mappali:

- 274, ente urbano di are 10.69;

- 278, ente urbano di are 03.71;

a seguito di denuncia tipo mappale del 15.11.2004.

Il mappale 274, ente urbano di are 10.69, deriva dal mappale 274, prato di are 10.69, a seguito di denuncia tipo mappale del 26.09.2002. Il mappale 274, prato di are 10.69, deriva dalla fusione dei mappali:

- 274, fabbricato rurale di are 03.73;

- 91, prato di are 06.70;

- 280, seminativo arborato di are 00.26;

a seguito di variazione del 26.09.2002.

Il mappale 274, fabbricato rurale di are 03.73, deriva dal mappale 92, fabbricato rurale di are 04.69, a seguito di frazionamento del 26.04.1995.

Il mappale 278, ente urbano di are 03.71, deriva dal mappale 278, fabbricato rurale di are 03.71, a seguito di denuncia tipo mappale del 26.09.2002. Il mappale 278, fabbricato rurale di are 03.71, deriva dalla fusione dei mappali:

- 278, seminativo arborato di are 02.99;

- 275, fabbricato rurale di are 00.72;

a seguito di variazione del 26.09.2002.

I mappali 278, seminativo arborato di are 02.99, e 280, seminativo arborato di are 00.26, derivano dal mappale 93, seminativo arborato di ha. 01.00.80, a seguito di frazionamento del 26.04.1995.

Il mappale 275, fabbricato rurale di are 00.72, deriva dal mappale 92, fabbricato rurale di are 04.69, a seguito di frazionamento del 26.04.1995.



Il mappale 91, prato di are 06.70, non ha subito variazioni dall'1.03.1971 (data dell'impianto meccanografico) al 26.09.2002.

Il mappale 276, area rurale di are 00.24, deriva dal mappale 276, fabbricato rurale di are 00.24, a seguito di variazione d'ufficio del 18.12.2009. Il mappale 276, fabbricato rurale di are 00.24, deriva dal mappale 92, fabbricato rurale di are 04.69, a seguito di frazionamento del 26.04.1995.

Il mappale 279, seminativo arborato di are 00.83, deriva dal mappale 93, seminativo arborato di ha. 01.00.80, a seguito di frazionamento del 26.04.1995.

Con il frazionamento del 26.04.1995:

a) il mappale 92 di are 4.69 è stato frazionato nei mappali:

- 274 di are 3.73;
- 275 di are 00.72;
- 276 di are 00.24;

b) il mappale 93 di ha. 01.00.80 è stato frazionato nei mappali:

- 277 di are 96.72;
- 278 di are 02.99;
- 279 di are 00.83;
- 280 di are 00.26.

Per una maggior comprensione si riporta l'estratto di mappa in data immediatamente precedente e immediatamente successiva al 26.04.1995.



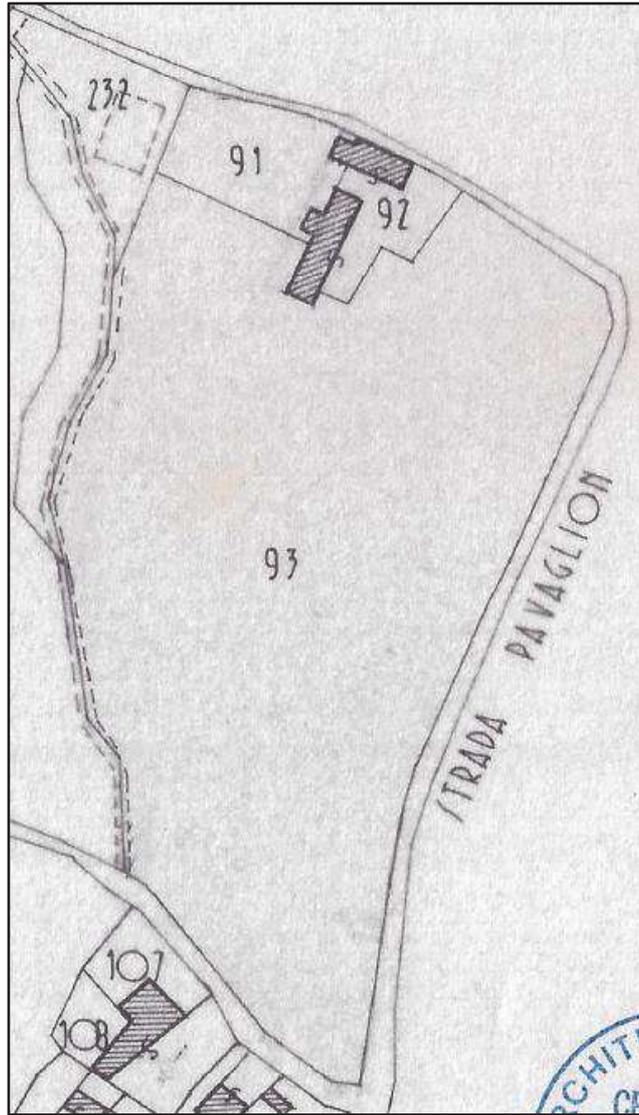


Figura 3 - Estratto di mappa prima del frazionamento del 26.04.1995



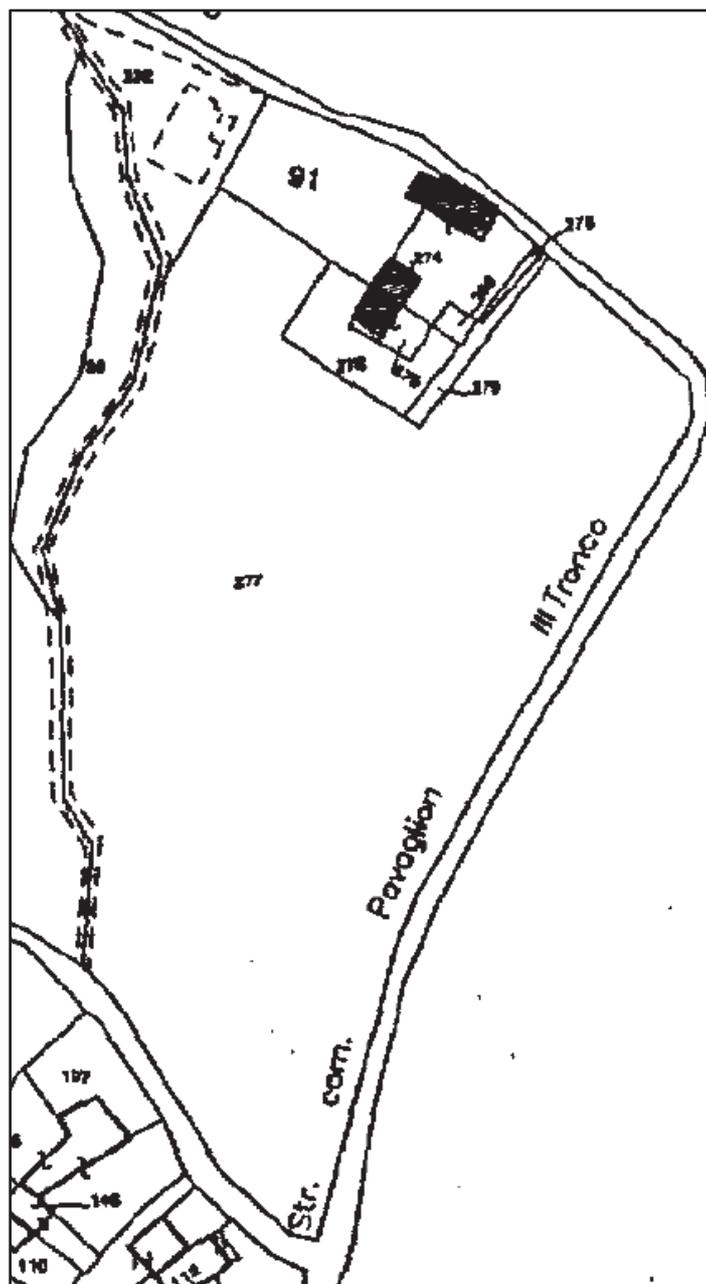


Figura 4 - Estratto di mappa a seguito del frazionamento del 26.04.1995

### **Confini**

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato (mappale 274 del Catasto Terreni) confina a nord-est con via Saggini, a sud-est con i mappali 276 e 279, a sud-ovest con il mappale 277, a nord-ovest con i mappali 277 e 232.

I mappali 276 e 279 del Catasto Terreni, adibiti a stradina di accesso, formano un unico corpo confinante a nord-est con via Saggini, a sud-est e a sud-ovest con il



mappale 277, a nord-ovest con il mappale 274.

I mappali 274/sub3 e 274/sub7 del Catasto Fabbricati, fra loro graffiati:

- al piano terra confinano: a nord-ovest con il mappale 274/sub2, a nord-est con i mappali 274/sub2 e 274/sub6, a sud-est con il mappale 279 del Catasto Terreni, a sud-ovest con il mappale 274/sub8;

- al primo piano: a sud-ovest e a nord-ovest prospettano sul mappale 274/sub8, a nord-est confinano con il mappale 274/sub2.

### **Provenienza**

I beni pignorati sono pervenuti a

e a \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni, da \_\_\_\_\_ a segui-

to di atto di compravendita in data 31.10.1997 n. 112.439 rep. notaio Michele Lammagna di Mirano, trascritto a Padova il 27.11.1997 ai nn. 33083/22919.

NOTA. Nell'atto di provenienza è indicato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare urbana compravenduta insiste sul mappale 91 di 1.440 mq. risultante dalla fusione operata con denuncia di cambiamento n. 673 del 20.02.1997 dei mappali:

- 91 di mq. 670;
- 274 di mq. 373;
- 280 di mq. 26;
- 275 di mq. 72;
- 278 di mq. 299.

Lo scrivente non ha trovato riscontro della denuncia di cambiamento n. 673 del 20.02.1997, tenuto anche conto che la superficie del mappale 91 era di 670 mq. (dalla data dell'impianto meccanografico alla data della sua soppressione del



26.09.2002). L'attuale mappale 274 di are 14.40 deriva comunque dalla fusione degli stessi mappali indicati nell'atto di provenienza.

### **Corrispondenza**

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con le attuali risultanze catastali a causa della citata variazione identificativi per allineamento mappe (n. 29/2015), cancellazione sezione, del 30.06.2015, e a seguito della citata variazione d'ufficio del 18.12.2009 (pratica n. PD0409794) relativa al mappale 276 del Catasto Terreni (attualmente *area scoperta* invece che *fabbricato rurale*).

Gli attuali identificativi dei beni pignorati (v. cap. Risultanze catastali) sono:

- comune di Galzignano Terme, Catasto Fabbricati, mappale 274, subalterno 3 grafato subalterno 7, categoria A/2 (pignorato per l'intero);
- comune di Galzignano Terme, Catasto Terreni, mappale 276, area rurale di are 00.24 (pignorato per la quota di 1/3);
- comune di Galzignano Terme, Catasto Terreni, mappale 279, seminativo arborato classe 2 di are 00.83 (pignorato per la quota di 1/3).

I beni corrispondono con lo stato di fatto e si identificano in una porzione di fabbricato bifamiliare a destinazione appartamento con cortile a uso esclusivo, compresa l'area adibita a stradina di accesso per la quota di 1/3.

### **Descrizione dei beni**

Si trovano nel comune di Galzignano Terme, via Angelo Saggini n. 5, in una zona rurale posta in posizione collinare, distanti circa 700 m dal centro del paese. Si tratta dei seguenti beni:



- un appartamento (sub. 3) con cortile a uso esclusivo (sub. 5), entrambi insistenti sull'area identificata al Catasto Terreni con il mappale 274;
- area adibita a stradina di accesso, identificata al Catasto Terreni con i mappali 276 e 279 (pignorata per la quota di 1/3).

Sul mappale 274 sono eretti un fabbricato bifamiliare, composto da due appartamenti identificati con i subalterni 2 e 3, e un fabbricato unifamiliare, identificato con il subalterno 4. L'area scoperta di pertinenza dei due fabbricati (mapp. 274) non è recintata, eccettuato il tratto su via Saggini in corrispondenza del subalterno 5. La predetta area scoperta è stata frazionata al Catasto Fabbricati in più porzioni (v. fig. 1):

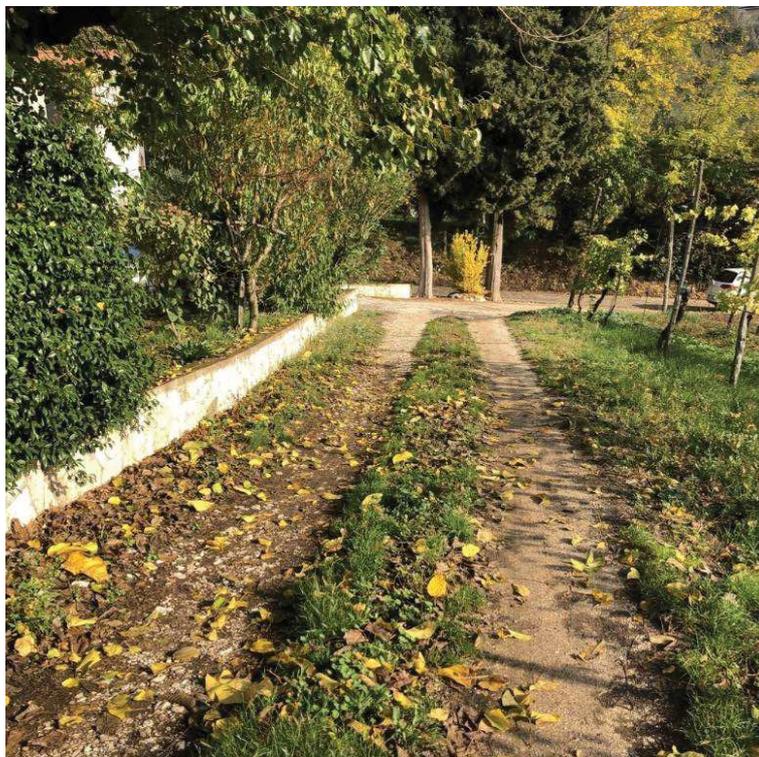
- subalterno 5, cortile ad uso esclusivo del subalterno 4;
- subalterno 6, cortile bene comune non censibile ai subalterni 2 e 4;
- subalterno 7, cortile ad uso esclusivo del subalterno 3;
- subalterno 8, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.

Non sono presenti recinzioni o altro che separino le quattro porzioni di cortile, eccettuato un muro di sostegno realizzato tra i subalterni 8 e 6 e il subalterno 5. Si accede al mappale 274 tramite la citata stradina comune in terra battuta che si diparte da via Saggini.





*Figura 5 - Stradina comune di accesso*



*Figura 6 - Stradina comune di accesso*

Il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è porzione, è stato completamente ri-



strutturato negli anni novanta del novecento; presenta struttura portante in muratura, solai in laterocemento, scala in cemento armato, tetto a falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, soglie in granito. Si segnala che le facciate sono intonacate, ma non tinteggiate. Il fabbricato si compone di due appartamenti, che si sviluppano entrambi su due piani, dotati ciascuno di scala di intercomunicazione tra i piani in proprietà esclusiva di pertinenza.

L'appartamento pignorato è così articolato:

- al piano terra (altezza 2,70 m) in cucina (mq. 17 circa) e sala da pranzo/soggiorno (mq. 23 circa), oltre al vano scala;
- al primo piano (altezza 2,70 m) in tre camere da letto (mq. 14 circa, mq. 18 circa e mq. 20 circa), un bagno (mq. 11 circa), un ripostiglio utilizzato come bagno (mq. 5 circa) e un corridoio (mq. 6 circa), oltre a un piccolo disimpegno.

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: piastrelle in mattonelle di ceramica in tutti i locali, gradini della scala rivestiti con lastre di granito;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti del bagno, del ripostiglio adibito a bagno e due pareti della cucina che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno;

serramenti esterni: finestre e portoncino di ingresso con telaio in legno e vetrocamera; persiane ad ante girevoli (scuri) in legno;

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



impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; il bagno ha lavandino, vaso, vasca e bidet; il ripostiglio utilizzato come bagno ha lavandino, doccia, vaso e bidet;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Immergas, modello Super Eolo 25 VIP, dell'epoca di ristrutturazione, installata in cucina; emissione del calore con corpi scaldanti in ghisa; in cucina vi è anche una stufa a legna.

La porzione di edificio pignorata dal punto di vista statico sembra ancora efficiente, tuttavia le finiture e gli impianti, che sono quelli dell'epoca di ristrutturazione, necessitano di interventi di manutenzione e talora di adeguamento. Si segnala la presenza di muffe sulle pareti e sul soffitto soprattutto nei locali al primo piano.

Il cortile ad uso esclusivo, che come già riferito non è recintato, è in terra battuta con qualche albero e arbusto lungo il lato est e ha una estensione di 112 mq. circa.

### ***Caratteristiche energetiche del fabbricato***

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo e vista la documentazione reperita presso il comune si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono di mattoni in laterizio porizzato (tipo Poroton) di spessore 30 cm complete di intonaco esterno e interno;
- sotto pavimento a piano terra vi è uno strato isolante termico di spessore 10 cm di argilla espansa impastata con cemento;
- nel sottotetto (non accessibile) vi è uno strato di materiale isolante di spessore 4 cm;
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- le persiane sono ad ante girevoli in legno (scuri);



- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria marca Immergas, modello Super Eolo 25 VIP, dell'epoca di ristrutturazione, installata in cucina;
- l'emissione del calore è con radiatori in ghisa;
- in cucina vi è una stufa a legna.

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

Si segnala che non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente, quanto riportato in merito è stato ricavato dalla relazione sul fabbisogno energetico depositata presso il comune.

### ***Occupazione***

I beni risultano occupati dagli esecutati, assieme a un loro figlio.

### ***Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

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

- 1) servitù trascritta a Padova l'8.01.1968 ai nn. 379/304;
- 2) atto di vincolo in data 09.02.1994 n. 14.745 rep. notaio Loris Camporese di Abano Terme a favore del comune di Galzignano Terme, contro  

trascritto a Padova il 23.02.1994 ai nn. 4274/3054,

con cui, in relazione ad una concessione edilizia, sono state vincolate a destinazione agricola le pertinenze rurali comprese nella concessione edilizia stessa.

B) La stradina di accesso (mappali 276 e 279 del Catasto Terreni) è utilizzata nella sua parte iniziale anche dal proprietario (sig. \_\_\_\_\_) degli immobili censiti con il mappale 274/sub4 (abitazione) graffato mappale 274/sub5 (cortile a uso esclusivo), immobili che non risulta abbiano altri accessi da via Saggini; è utiliz-



zata altresì per accedere al terreno ad uso agricolo, censito al mappale 277 del Catasto Terreni, di proprietà di \_\_\_\_\_, la quale tuttavia risulta proprietaria anche dell'appartamento censito al mappale 274/sub2, nonché, come già riferito, comproprietaria della stradina stessa.

***Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva***

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

***Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate***

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

**1. Trascrizioni**

**a) Nota di trascrizione n. 19779 R.G. e n. 13273 R.P. del 16.05.2022.**

Pignoramento oggetto della presente.

**2. Iscrizioni**

**a) Nota di iscrizione n. 3909 R.G. e n. 819 R.P. del 28.01.2008.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1.

A FAVORE DI: \_\_\_\_\_ in qualità di creditore  
ipotecario.

CONTRO:

- 1) \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2;
- 2) \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della  
piena proprietà in comunione legale dei beni.



TITOLO: atto notarile in data 23.01.2008 n. 90.410 rep. notaio Franco Roberto di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 94.500; somma totale euro 189.000; durata 30 anni.

BENI (unità negoziale n. 1):

- 1) comune di Galzignano Terme, Catasto Fabbricati, sezione A foglio 2 mappale 274 subalterno 3 graffato sezione A foglio 2 mappale 274 subalterno 7, natura A2, consistenza 6,0 vani, via Angelo Saggini n. 3, piano T;
- 2) comune di Galzignano Terme, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 276, natura R (fabbricato rurale), are 00.24;
- 3) comune di Galzignano Terme, Catasto Terreni, foglio 2, mappale 279, natura T (terreno), are 00.83.

NOTA. Nella predetta nota di trascrizione è stata indicata in modo errato la quota di proprietà delle porzioni di terreno di 1/2 ciascuno, in luogo di 1/6 ciascuno. Tuttavia nella sezione D è indicato che l'ipoteca è sulla quota di 1/3 dell'area adibita a stradina identificata con i mappali 276 e 279 del foglio 2 del Catasto Terreni.

### ***Regime patrimoniale tra i coniugi***

All'atto dell'acquisto i coniugi hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni.

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

L'area scoperta adibita a stradina e identificata con i mappali 276 e 279 del Catasto Terreni è in comproprietà tra:

- gli esecutati per la quota di 1/6 ciascuno (complessivamente 1/3);



- per la quota di 2/3.

Nelle visure catastali dei predetti mappali è indicato erroneamente l'usufrutto a favore di , sebbene la stessa vi avesse rinunciato con atto in data 30.06.1968 n. 46.482 rep. notaio Giuseppe Benacchio di Padova, trascritto a Padova il 06.08.1968 ai nn. 11993/9382.

Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, nonché la porzione di area scoperta identificata con il mappale 274/sub8.

### ***Destinazione urbanistica dell'area***

L'area censita con i mappali 274, 276, 279 del foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Galzignano Terme ha la seguente destinazione di zona: Z. O. "E" Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (v. art. 15.5 delle N.T.O). Sull'area grava il Vincolo forestale idrogeologico (v. art. 16 N.T.O.).

L'area ricade all'interno del Piano Ambientale del Parco regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. n. 74 del 07.10.1998 a tutela del vincolo di cui al D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

### ***Regolarità edilizia***

Da ricerche effettuate presso il comune di Galzignano Terme risulta quanto segue. Il fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è stato eretto in data anteriore all'1.09.1967. Lo stesso è stato successivamente ristrutturato e ampliato in forza della concessione edilizia n. 56/94 (prot. 3251, P.E. n. 30/93) del 29.04.1994, rilasciata a e della Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) n. 39 del 25.07.1996 per varianti interne. Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato dal comune di Galzignano Terme il 15.02.1999 (prot. 6084/98) a seguito di domanda del 19.06.1997 (prot. 4656).



L'appartamento pignorato, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate, è stato infatti rilevato che il ripostiglio al primo piano è utilizzato come bagno. Tenuto conto che si tratta dell'unico ripostiglio presente nell'appartamento e che il Regolamento Edilizio vigente prescrive che ogni unità immobiliare deve essere dotata di almeno un ripostiglio (v. art. 37.4), l'abuso non è sanabile. È necessario quindi rimuovere i sanitari e contestualmente provvedere alle necessarie modifiche all'impianto idrico-sanitario, nonché alla demolizione di pavimenti e rivestimenti e successivi ripristini. La spesa per tale intervento può stimarsi in 3.500 euro.

Va anche riferito che l'Ente Parco dei Colli Euganei ha autorizzato i lavori di cui alla concessione edilizia n. 56/94 a condizione che la tinteggiatura fosse di colore bianco-grigio o bianco-ocra (v. autorizzazione n. 5552/92/1098 del 21.09.1992); tale prescrizione è stata richiamata nella concessione edilizia. Allo stato attuale le facciate risultano intonacate, ma non tinteggiate; sarà quindi onere dell'acquirente provvedere alla tinteggiatura delle facciate del fabbricato bifamiliare in accordo con il proprietario dell'altro appartamento (sub. 2), con il quale andrà suddivisa la spesa in quote proporzionali ai millesimi di proprietà.

### **Regolarità del censimento catastale**

I beni immobili sono regolarmente accatastati.

### ***Spese condominiali***

Non risulta essere stato nominato alcun amministratore condominiale. Saranno a carico dell'acquirente le eventuali spese riguardanti le parti comuni del fabbricato e i beni in comproprietà.



### **Stima valore commerciale del lotto**

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando quindi degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- appartamento:	152,8 mq. x 1,00 =	152,8 mq.
- area scoperta a uso esclusivo:	112,0 mq. x 0,10 =	<u>11,2 mq.</u>
totale superficie commerciale:		164,0 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 primo semestre 2022 pone i beni pignorati nella zona rurale R1, per la quale non fornisce alcun valore. I beni sono tuttavia poco distanti dalla zona centrale/capoluogo B1, che presenta i seguenti valori:



- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.200 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.300 €/mq. a 1.650 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato variabile da 860 €/mq. a 1.000 €/mq.;
- per ville e villini in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.250 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Galzignano Terme, zona rurale, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.211 €/mq. a 1.542 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.035 €/mq. a 1.314 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 942 €/mq. a 993 €/mq.;
- per ville e villini un valore di mercato variabile da 1.138 €/mq. a 1.314 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 980 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni (compresa la stradina comune di accesso). Si stima pertanto un valore di euro 160.720 (= 164,0 mq. x 980 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nel capitolo *Regolarità edilizia*, stimate complessivamente in 3.500 euro, ottenendo così il valore di euro 157.220 (= 160.720 – 3.500).



Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 134.000** (= 157.220 x 0,85 dopo arrotondamento), di cui 200 euro per la quota di 1/3 della piena proprietà della stradina di accesso (mappali 276 e 279).

Padova, 7 dicembre 2022

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
- 7) planimetria catastale dell'appartamento;
- 8) visura storica al Catasto Terreni del mappale 276;
- 9) visura storica al Catasto Terreni del mappale 279;
- 10) pratiche edilizie con estratti delle tavole;
- 11) certificato di agibilità;
- 12) ispezione ipotecaria a nome
- 13) ispezione ipotecaria a nome
- 14) n. 31 fotografie;
- 15) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

