

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 117/2022 R.G. Es. Imm.

All'III.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

avv. Donatella Boscarino

c/

avv. Paolo Zorzi

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 indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i>	8
<i>Estremi del pignoramento</i>	8
<i>Istanza di vendita</i>	11
<i>Analisi documentazione depositata</i>	11
<i>Formazione dei lotti</i>	11
<i>LOTTO 1</i>	12
<i>Diritto venduto (lotto 1)</i>	12
<i>Qualità (lotto 1)</i>	12
<i>Ubicazione (lotto 1)</i>	12



<i>Descrizione catastale (lotto 1)</i>	<i>13</i>
<i>Confini (lotto 1)</i>	<i>15</i>
<i>Provenienza (lotto 1)</i>	<i>16</i>
<i>Corrispondenza (lotto 1)</i>	<i>16</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 1)</i>	<i>17</i>
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 1).....</i>	<i>22</i>
<i>Occupazione (lotto 1)</i>	<i>23</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)</i>	<i>23</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)</i>	<i>23</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)</i>	<i>23</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)</i>	<i>25</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)</i>	<i>25</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1).....</i>	<i>26</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 1).....</i>	<i>27</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 1).....</i>	<i>30</i>
<i>Spese condominiali (lotto 1)</i>	<i>30</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....</i>	<i>30</i>
<i>LOTTO 2</i>	<i>32</i>
<i>Diritto venduto (lotto 2)</i>	<i>32</i>
<i>Qualità (lotto 2).....</i>	<i>33</i>



<i>Ubicazione (lotto 2)</i>	33
<i>Descrizione catastale (lotto 2)</i>	33
<i>Provenienza (lotto 2)</i>	35
<i>Corrispondenza (lotto 2)</i>	36
<i>Descrizione dei beni (lotto 2)</i>	36
<i>Confini (lotto 2)</i>	43
<i>Caratteristiche energetiche (lotto 2)</i>	43
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	43
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2)</i>	43
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)</i>	43
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2)</i>	44
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2)</i>	46
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	46
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)</i>	46
<i>Regolarità edilizia (lotto 2)</i>	48
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 2)</i>	50
<i>Spese condominiali (lotto 2)</i>	50
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)</i>	50
LOTTO 3	53
<i>Diritto venduto (lotto 3)</i>	53



<i>Qualità (lotto 3)</i>	53
<i>Ubicazione (lotto 3)</i>	53
<i>Descrizione catastale (lotto 3)</i>	53
<i>Confini (lotto 3)</i>	55
<i>Provenienza (lotto 3)</i>	56
<i>Corrispondenza (lotto 3)</i>	56
<i>Descrizione dei beni (lotto 3)</i>	57
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 3)</i>	62
<i>Occupazione (lotto 3)</i>	63
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 3)</i>	63
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 3)</i>	63
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 3)</i>	64
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 3)</i>	66
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 3)</i>	66
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3)</i>	67
<i>Regolarità edilizia (lotto 3)</i>	68
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 3)</i>	73
<i>Spese condominiali (lotto 3)</i>	73
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 3)</i>	73
LOTTO 4	75



<i>Diritto venduto (lotto 4)</i>	<i>75</i>
<i>Qualità (lotto 4).....</i>	<i>75</i>
<i>Ubicazione (lotto 4).....</i>	<i>75</i>
<i>Descrizione catastale (lotto 4)</i>	<i>76</i>
<i>Confini (lotto 4).....</i>	<i>79</i>
<i>Provenienza (lotto 4)</i>	<i>79</i>
<i>Corrispondenza (lotto 4).....</i>	<i>80</i>
<i>Descrizione dei beni (lotto 4)</i>	<i>83</i>
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 4)</i>	<i>88</i>
<i>Occupazione (lotto 4)</i>	<i>89</i>
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 4)</i>	<i>89</i>
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 4).....</i>	<i>89</i>
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 4)</i>	<i>89</i>
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 4)</i>	<i>92</i>
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 4)</i>	<i>92</i>
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 4).....</i>	<i>92</i>
<i>Regolarità edilizia (lotto 4)</i>	<i>93</i>
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 4).....</i>	<i>99</i>
<i>Spese condominiali (lotto 4)</i>	<i>100</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 4).....</i>	<i>100</i>



<i>LOTTO 5</i>	102
<i>Diritto venduto (lotto 5)</i>	102
<i>Qualità (lotto 5)</i>	102
<i>Ubicazione (lotto 5)</i>	102
<i>Descrizione catastale (lotto 5)</i>	102
<i>Confini (lotto 5)</i>	105
<i>Provenienza (lotto 5)</i>	105
<i>Corrispondenza (lotto 5)</i>	106
<i>Descrizione dei beni (lotto 5)</i>	106
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 5)</i>	113
<i>Occupazione (lotto 5)</i>	113
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 5)</i>	113
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 5)</i>	114
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 5)</i>	114
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 5)</i>	116
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 5)</i>	116
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 5)</i>	117
<i>Regolarità edilizia (lotto 5)</i>	118
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 5)</i>	119
<i>Spese condominiali (lotto 5)</i>	119



<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 5)</i>	119
LOTTO 6	121
<i>Diritto venduto (lotto 6)</i>	121
<i>Qualità (lotto 6)</i>	121
<i>Ubicazione (lotto 6)</i>	121
<i>Descrizione catastale (lotto 6)</i>	122
<i>Confini (lotto 6)</i>	124
<i>Provenienza (lotto 6)</i>	124
<i>Corrispondenza (lotto 6)</i>	126
<i>Descrizione dei beni (lotto 6)</i>	126
<i>Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 6)</i>	130
<i>Occupazione (lotto 6)</i>	130
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 6)</i>	131
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 6)</i>	131
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 6)</i>	131
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 6)</i>	134
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 6)</i>	134
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 6)</i>	134
<i>Regolarità edilizia (lotto 6)</i>	135
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 6)</i>	137



Spese condominiali (lotto 6) 137

Stima valore commerciale del lotto (lotto 6)..... 137

Premessa

L'III.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 14.07.2022 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 all'11.01.2023. L'esperto il 19.07.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito di istanza di proroga per deposito della perizia il Giudice rinviava l'udienza per gli incumbenti di cui all'art. 569 c.p.c. al 15.03.2023, ore 10.

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** immobiliare il condominio *Pastori*, corrente in Padova, via del Portello n. 36 e vicolo del Portello nn. 1 – 3 – 5, in persona dell'amministratore pro-tempore geom. Alberto Tosato, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili e i diritti reali in capo al sig.

con i relativi frutti e rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, così descritti e catastalmente identificati:

1) piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Padova, via Garigliano n. 36, così identificata al Catasto: foglio 84, mappale 180, subalterno 21, categoria A/10 (uffici e



studi privati), consistenza 2,5 vani, piano T;

2) piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Padova, via Garigliano n. 36, così identificata al Catasto: foglio 84, mappale 180, subalterno 22, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 4, piano S1;

3) piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Padova, via Garigliano n. 36, così identificata al Catasto: foglio 84, mappale 180, subalterno 12, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 3,5 vani, piano 2;

4) piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Padova, via Garigliano n. 36, così identificata al Catasto: foglio 84, mappale 180, subalterno 15, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5 vani, piano S1-2;

5) piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Padova, via San Tomaso n. 8, così identificata al Catasto: foglio 102, mappale 628, subalterno 6, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza 2,5 vani, piano T-1;

6) quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita in Padova, via Francesco Marzolo n. 10, così identificata al Catasto: foglio 91, mappale 514, subalterno 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani, piano T;

7) quota di 1/2 del diritto di proprietà sul terreno sito in Padova, così identificato al Catasto: foglio 91, mappale 97, consistenza are 00.71.

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

n. 18039 di registro generale, n. 12081 di registro particolare del 06.05.2022, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 17.04.2022 n. 1.815 di rep.



dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova a favore del _____ con
sede in Padova, contro _____ gravante su:

➤ l'intera piena proprietà dei beni così descritti:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10 (uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2;
- 5) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 102, mappale 628, subalterno 6, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 2,5 vani, via San Tomaso n. 8, piano T-1;

➤ la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni così descritti:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 91, mappale 514, subalterno 1, natura A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani, via Francesco Marzolo n. 10, piano T;



2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 91, mappale 97, natura T (terreno), consistenza are 00.71.

Nella sezione D è specificato che sono comprese in quota proporzionale nella trascrizione anche le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita il _____ chiede sia disposta la vendita dei beni immobili colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi documentazione depositata

È depositata ex art. 567 c.p.c. la documentazione ipo-catastale. Con nota informativa depositata il 06.08.2022 lo scrivente segnalava che la predetta documentazione non è completa.

Si allegano, perché mancanti in atti, le copie degli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Considerata anche l'ubicazione degli immobili lo scrivente ritiene opportuna la formazione di sei lotti:

Lotto 1) intera piena proprietà dell'ufficio a piano terra sito in Padova, via Garigliano n. 36, censito al foglio 84 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 180, subalterno 21;

Lotto 2) intera piena proprietà del magazzino a piano interrato di mq. 4 (catastali) sito in Padova, via Garigliano n. 36, censito al foglio 84 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 180, subalterno 22;



Lotto 3) intera piena proprietà dell'appartamento al secondo piano sito in Padova, via Garigliano n. 36, censito al foglio 84 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 180, subalterno 12;

Lotto 4) intera piena proprietà dell'appartamento al secondo piano sito in Padova, via Garigliano n. 36, censito al foglio 84 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 180, subalterno 15;

Lotto 5) intera piena proprietà dell'appartamento, sviluppatosi ai piani terra e primo, sito in Padova, via San Tomaso n. 8, censito al foglio 102 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 628, subalterno 6;

Lotto 6) quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento a piano terra e della porzione di area scoperta siti in Padova, via Francesco Marzolo n. 10 angolo via Paolotti, così rispettivamente censiti:

- comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 91, mappale 514, subalterno 1;
- comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 91, mappale 97, consistenza are 00.71.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 1)

Ufficio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Padova, via Garigliano n. 36.



Descrizione catastale (lotto 1)

proprietario per l'intero,

è intestato sull'immobile così censito:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 68, rendita 1.168,48 euro, via Garigliano n. 36, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è così censita al foglio 84 del Catasto Terreni del comune di Padova (v. fig. 1):

- mappale 179, accessorio, are 03.80;
- mappale 180, ente urbano, are 04.30;
- mappale 181, accessorio, are 00.31;
- mappale 182, accessorio, are 01.20;
- mappale 183, accessorio, are 00.48.

Complessivamente sono are 10.09.



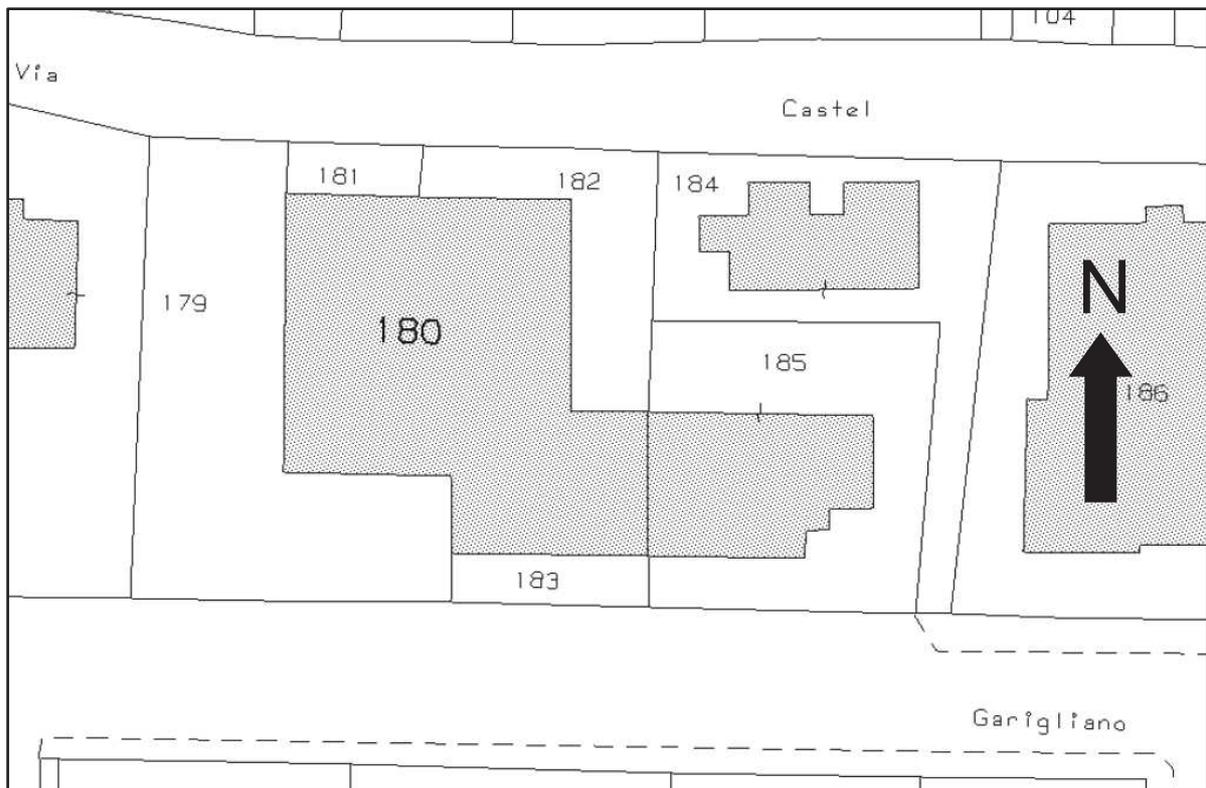


Figura 1 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 84)

Non è presente al Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni. Dalla planimetria catastale si ricava che sono in comproprietà con l'unità immobiliare in argomento l'ingresso comune a piano terra; il vano scala; la centrale termica, il locale contatori e il corridoio comune a piano interrato.

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 180 subalterno 21 del foglio 84 deriva dal mappale 264 subalterno 21 del foglio 13, sezione B, a seguito di bonifica identificativo catastale per allineamento mappe del 09.04.2014 (pratica n. PD0070629). Il mappale 264 subalterno 21 del foglio 13, sezione B, categoria A/10, deriva dal mappale 264 subalterno 2 del foglio 13, sezione B, categoria A/2, a seguito di frazionamento del 30.03.1993 in atti dall'11.05.1999 (n. 3081/1993). Precedentemente il mappale 264,



subalterno 2, del foglio 13, sezione B, non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al Catasto Terreni:

- il mappale 179, accessorio di are 03.80, deriva dal mappale 179, ente urbano di are 03.80, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 180, non ha subito alcuna modifica dall'1.01.1969 (data dell'impianto meccanografico) ad oggi;
- il mappale 181, accessorio di are 00.31, deriva dal mappale 181, ente urbano di are 00.31, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 182, accessorio di are 01.20, deriva dal mappale 182, ente urbano di are 01.20, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 183, accessorio di are 00.48, deriva dal mappale 183, ente urbano di are 00.48, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011.

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui il bene in argomento è porzione (mappali 179, 180, 181, 182 e 183 del Catasto Terreni) confina: a nord con via Castelmorrone, a est con i mappali 184 e 185, a sud con via Garigliano, a ovest con il mappale 178.



L'ufficio pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 180/sub21) confina a nord con il cortile comune, a est con altra unità e con il vano scala, a sud con altra unità e con l'androne comune, a ovest con altra unità e con il cortile comune.

Provenienza (lotto 1)

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per successione testamentaria in morte di _____ e deceduta il _____, successione registrata a Pordenone al n. 96 vol. 711 e trascritta a Padova il 19.01.1990 ai nn. 1802/1387, con cui _____ ha ereditato l'intera piena proprietà dell'immo-bile così censito: comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 13, map-pale 264, subalterno 2, via Garigliano n. 36, piano S1-T. Con atto in data 23.09.1988 n. 9.599 rep. notaio Maria Luisa Sperandio di Azzano Decimo, trascritto a Padova il 15.10.1988 ai nn. 26310/18136, si era dato atto dell'apertura e della pubblicazione del testamento con cui _____ ha lasciato al nipote _____ l'appartamento n. 2 del fabbricato in Padova, via Garigliano n. 36, oltre a maggior consistenza.

Corrispondenza (lotto 1)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un ufficio a piano terra. Va evidenziato che a seguito della demolizione di alcune pareti interne una



porzione del corridoio comune al piano interrato risulta attualmente fusa in altra unità immobiliare (non pignorata).

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano in comune di Padova, quartiere 5 Sud – Ovest, distanti circa 2 km dal centro della città, in una zona ben servita da attività commerciali di vario tipo e servizi e ben collegata con il centro di Padova tramite i mezzi pubblici. Sono porzione di un fabbricato condominiale, dotato due accessi distinti (civico n. 34 e civico n. 36), che si sviluppa su cinque piani (interrato, terra, primo, secondo e terzo).



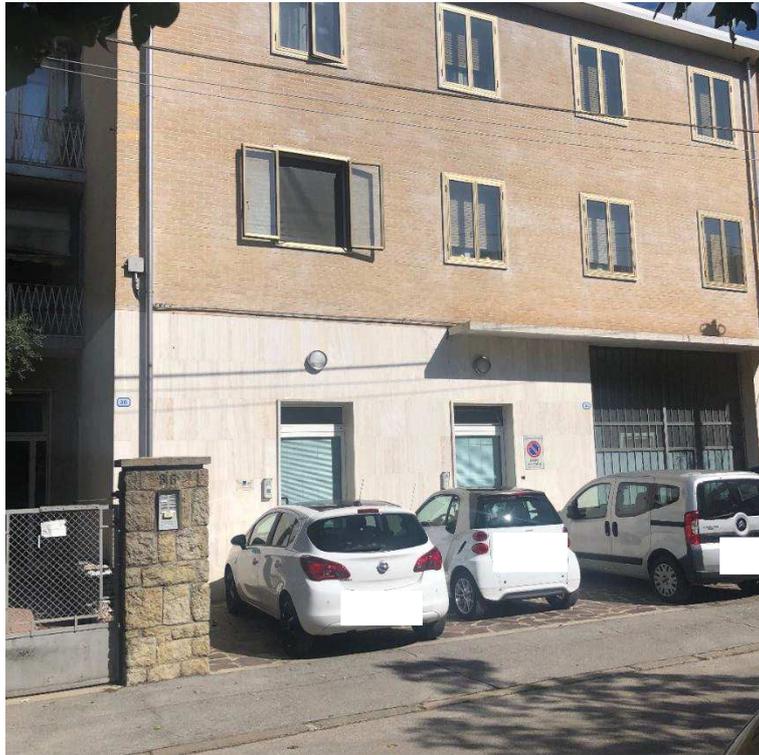


Figura 2 – Facciata su via Garigliano (civici n. 34 e n. 36)



Figura 3 – Facciata su via Garigliano (ingresso civico n. 36)



Dall'analisi della documentazione catastale risulta che il fabbricato risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono alcune cantine e due garage accessibili dal civico n. 36;
- a piano terra vi sono due uffici accessibili dal civico n. 36, nonché un'unità immobiliare a destinazione commerciale e un garage accessibili dal civico n. 34;
- al primo piano vi sono cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al secondo piano vi sono altri cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al terzo piano vi sono dei locali di sottotetto a servizio di alcuni appartamenti del secondo piano e solo da questi accessibili.

Il fabbricato, che è stato costruito oltre sessant'anni fa, presenta: struttura portante in muratura e in cemento armato; solai presumibilmente in laterizio-armato o laterocemento; tetto a falde con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera; facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con mattoni faccia a vista o con lastre di pietra; scala comune con struttura in cemento armato e gradini rivestiti con lastre di marmo; corridoi comuni ai piani con pavimento in marmo alla palladiana.

Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza.

L'area scoperta di cui ai mappali 179, 181 e 182 è prevalentemente a prato con qualche arbusto e albero, con l'esclusione del percorso carraio, che è in terra battuta con sovrastante ghiaino, e dei percorsi pedonali, che hanno pavimento in cemento ar-



mato. Tale area è recintata con ringhiera su muretta lungo via Garigliano e via Castelmorrone, con rete metallica sugli altri lati.

L'area scoperta di cui al mappale 183 ha pavimento in trachite, non è recintata e sembrerebbe destinata a parcheggio a servizio delle unità immobiliari del civico n. 34.

Su via Garigliano vi sono un accesso pedonale e uno carraio, dotati di cancello; su via Castelmorrone vi è un altro accesso carraio a servizio però dei soli immobili del civico n. 34.

Le finiture delle parti comuni, pur essendo parzialmente dell'epoca di costruzione, sono in discreto stato di conservazione, a parte la tinteggiatura della facciata nord che presenta alterazioni cromatiche dovute alle muffe.

L' **ufficio pignorato**, che è a piano terra (altezza 3 m), è accessibile dal civico n. 36. Si articola in un ampio locale ad uso ingresso e ufficio (mq. 8 circa e mq. 35 circa), un ufficio (mq. 14 circa), un bagno (mq. 3,8 circa).



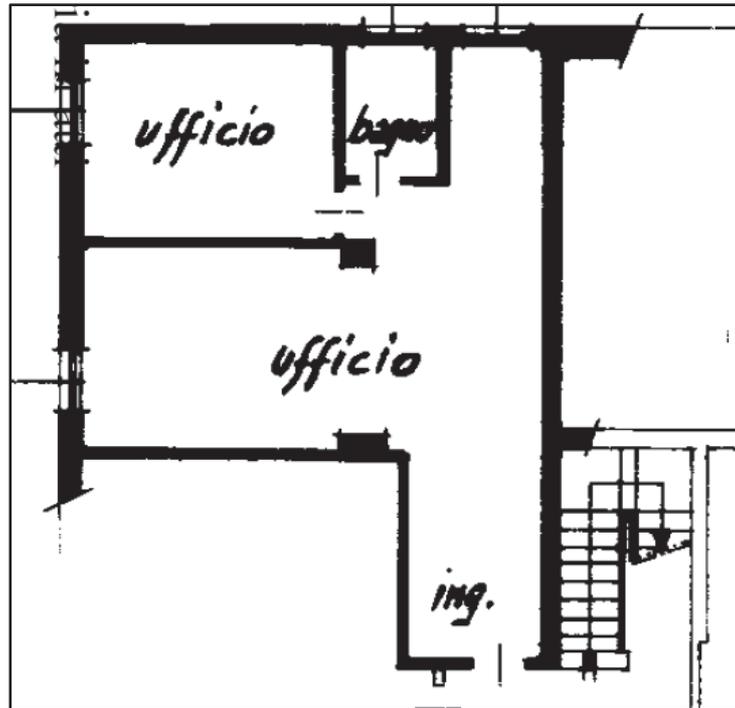


Figura 4 – Pianta dell'ufficio (tratta dalla planimetria catastale)

Presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: in granito in ingresso/ufficio, in mattonelle di ceramica nel bagno, in legno nell'ufficio;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato; portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre con telaio in legno e vetro camera; controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo; persiane avvolgibili metalliche; una finestra è dotata di inferriata;



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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e doccia);

impianto termico: impianto di riscaldamento a gas centralizzato; boiler autonomo posto nel bagno;

impianto di condizionamento: impianto a split, dotato di un'unità esterna e una interna a parete.

L'unità immobiliare, che presenta finiture e impianti prevalentemente dell'epoca di ristrutturazione (anni novanta del novecento), si presenta uno stato di conservazione abbastanza buono.

Caratteristiche energetiche (lotto 1)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di spessore 30 cm circa (prive di isolamenti termici);
- le finestre hanno telaio in legno e vetro camera e sono dotate di controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo;
- le persiane avvolgibili sono metalliche;
- l'impianto di riscaldamento a gas è centralizzato;
- vi è un boiler autonomo posto nel bagno;
- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in acciaio.



Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione (lotto 1)

L'unità immobiliare in argomento è libera.

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

A) Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità 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 1)

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

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

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 18039 R.G. e n. 12081 R.P. del 06.05.2022.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 24083 R.G. e n. 15778 R.P. del 04.06.2021.

Ordinanza di sequestro conservativo.



DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 24.05.2021 n. 9.605 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 47571 R.G. e n. 8408 R.P. dell'8.11.2021.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

DIRITTO:

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

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 30.09.2021 n. 1.779 rep. del Tribunale di Padova.



SOMME ISCRITTE: capitale euro 76.342,74; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2;
- 5) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 102, mappale 628, subalterno 6, natura A3, consistenza 2,5 vani, via San Tomaso n. 8, piano T-1;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 91, mappale 514, subalterno 1, natura A3, consistenza 4 vani, via Francesco Marzolo n. 10, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 91, mappale 97, natura T, consistenza are 00.71.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

Accertato che il bene è stato ereditato dall'esecutato per successione testamentaria in morte di _____ ne consegue la natura personale del suo diritto.

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



estranei (lotto 1)

Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile. Si segnala nuovamente che, a seguito della demolizione di alcune pareti interne, una porzione del corridoio al piano interrato, indicato come comune nella planimetria catastale, risulta attualmente fusa in altra unità immobiliare (non pignorata).

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area identificata al foglio 84 del Catasto Terreni con i mappali 179, 180, 181, 182 e 183 risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- in parte *Zona residenziale 4 di completamento*;
- in parte *Sedi stradali*.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi. Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 12.04.2022, l'area ricade:

- in parte *Zona territoriale omogenea B3 residenziale di completamento a media densità*;
- in parte *Viabilità esistente*.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 e 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato.



Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 142 del 04.09.2014, 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, l'area è interessata da:

- *Centri abitati;*
- *Compatibilità geologica - Aree Idonee;*
- *Aree di urbanizzazione consolidata: Città consolidata;*
- *Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: Città da riqualificare e/o convertire.*

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di *Urbanizzazione consolidata* ex L. R. n. 14/2017, di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2020.

Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021, l'area è classificata:

- *Area di pericolosità idraulica media (P2);*
- *Area di rischio idraulico elevato (R3).*

Regolarità edilizia (lotto 1)

Da ricerche effettuate presso il comune di Padova risulta quanto segue.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in argomento è porzione, è stato eretto in forza del permesso di costruire n. 727 del 15.06.1956 (prot. 16484) rilasciato al Condominio di via Garigliano, rappresentato dal sig. _____ per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Garigliano sul mappale 838 del foglio 13,



sezione B. Va riferito che le tavole di progetto allegate al permesso di costruire non riportano il piano terra, ma solamente il piano interrato e il piano tipo (primo o se-condo, tenuto conto che il piano terra doveva avere conformazione in pianta neces-sariamente diversa vista la presenza dell'androne di ingresso). La relativa agibilità è stata rilasciata dal comune di Padova il 12.06.1957 per la destinazione d'uso di abi-tazione, uffici e magazzini.

Il 02.09.1992 il comune di Padova ha rilasciato a
a seguito della domanda dell'11.12.1991, la concessione edilizia n. 1444/91 per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da residenziale a commerciale di due unità al piano rialzato (che va inteso come piano terra), modifiche interne ad alcuni appartamenti ai piani primo e secondo, parziale ristrutturazione residenziale delle soffitte e loro accorpamento ad un alloggio del secondo piano, nonché costruzione di una terrazza, sull'immobile sito in via Garigliano n. 36 e censito in Catasto al foglio 84 con i mappali 179, 180 e 187. In sostanza con la concessione edilizia si è chiesto per l'unità immobiliare in argo-mento il cambio di destinazione d'uso senza opere (salvo lavori di ordinaria manu-tenzione) da abitazione a ufficio. Non risulta allo scrivente sia stato comunicato al comune l'inizio dei lavori, tuttavia il per cambio di destinazione d'uso senza opere si ritiene non ve ne fosse la necessità. Va segnalato che nelle tavole allegate alla con-cessione edilizia viene rappresentato anche lo stato di fatto del piano terra, che non compariva nella pratica edilizia del 1956. Si ritiene che il comune abbia considerato



legittimo tale stato di fatto del piano terra, tenuto conto che è stata rilasciata la concessione edilizia.

In data 19.07.1995 il comune di Padova, a seguito della domanda del 23.05.1995, ha rilasciato la concessione edilizia n. 1444/91, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1444/91 del 02.09.1992. La variante in corso d'opera non riguarda l'unità immobiliare in argomento.

Relativamente alle predette concessioni edilizie non è stata presentata alcuna domanda di agibilità, tuttavia per il cambio di destinazione d'uso senza opere, sembrerebbe che all'epoca non fosse richiesto un nuovo certificato di agibilità.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che il bene pignorato non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati, a causa di piccole differenze, comunque eccedenti la tolleranza consentita, tra le dimensioni rilevate in sede di sopralluogo e quelle riportate nei disegni di progetto. Sarà pertanto necessario depositare una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro e adeguare l'ufficio alle vigenti disposizioni igienico sanitarie (v. Regolamento Edilizio e Circolare Regionale n. 13 dell'1 luglio 1997) e in particolare sarà necessario: portare il bagno alla superficie minima di 4 mq., previa demolizione e ricostruzione in altra posizione di una parete; frazionare, mediante la costruzione di una parete, l'ufficio di dimensioni più ampie al fine di ottenere due locali, uno ad uso ufficio della superficie di 14 mq. circa e l'altro ad uso locale integrativo (ingresso, corridoio, ripostiglio, ecc.). Al termine



dei lavori sarà necessario presentare Segnalazione certificata per agibilità allegando la documentazione richiesta.

Si stima per la sanatoria (comprese spese tecniche), per l'esecuzione delle opere edili e per l'ottenimento dell'agibilità una spesa complessiva di 13.000 euro.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata. Tuttavia si ritiene che vada presentata domanda di variazione al Catasto Fabbricati allegando altra planimetria che recepisca le modifiche interne descritte nel capitolo *Regolarità edilizia* e che non riporti più il corridoio comune al piano interrato. La spesa per tale incombente, che viene stimato in 500 euro, è a carico dell'acquirente.

Spese condominiali (lotto 1)

Lo scrivente ha richiesto all'amministratore condominiale, che è l'esecutato, i rendiconti della gestione corrente e di quelle precedenti, ma non ha ottenuto risposta. Non è pertanto in grado di fornire le informazioni richieste.

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.

Il bene in argomento ha superficie commerciale di 67 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 C6, semicentrale Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per uffici in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.450 €/mq. a 1.900 €/mq.;
- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.250 €/mq. a 1.500 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.950 €/mq. a 2.850 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.300 €/mq.



Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Padova, zona Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, indica i seguenti valori:

- per uffici un valore di mercato variabile da 1.331 €/mq. a 1.872 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.467 €/mq. a 2.093 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.247 €/mq. a 1.781 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.175 €/mq. a 1.333 €/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 1.600 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 107.200 (= 67 mq. x 1.600 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia e Regolarità del censimento catastale*, stimate complessivamente in 13.500 euro, ottenendo così il valore di euro 93.700 (= 107.200 – 13.500).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 1 viene fissato in euro 80.000** (= 93.700 x 0,85 dopo arrotondamento).



LOTTO 3

Diritto venduto (lotto 3)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 3)

Appartamento al secondo piano, porzione di un fabbricato condominiale.

Ubicazione (lotto 3)

Comune di Padova, via Garigliano n. 36, interno 12.

Descrizione catastale (lotto 3)

proprietario per l'intero,

è intestato sull'immobile così censito:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 83, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 81, rendita 551,32 euro, via Garigliano n. 36, piano 2.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è così censita al foglio 84 del Catasto Terreni del comune di Padova (v. figura seguente):

- mappale 179, accessorio, are 03.80;
- mappale 180, ente urbano, are 04.30;



- mappale 181, accessorio, are 00.31;
- mappale 182, accessorio, are 01.20;
- mappale 183, accessorio, are 00.48.

Complessivamente sono are 10.09.

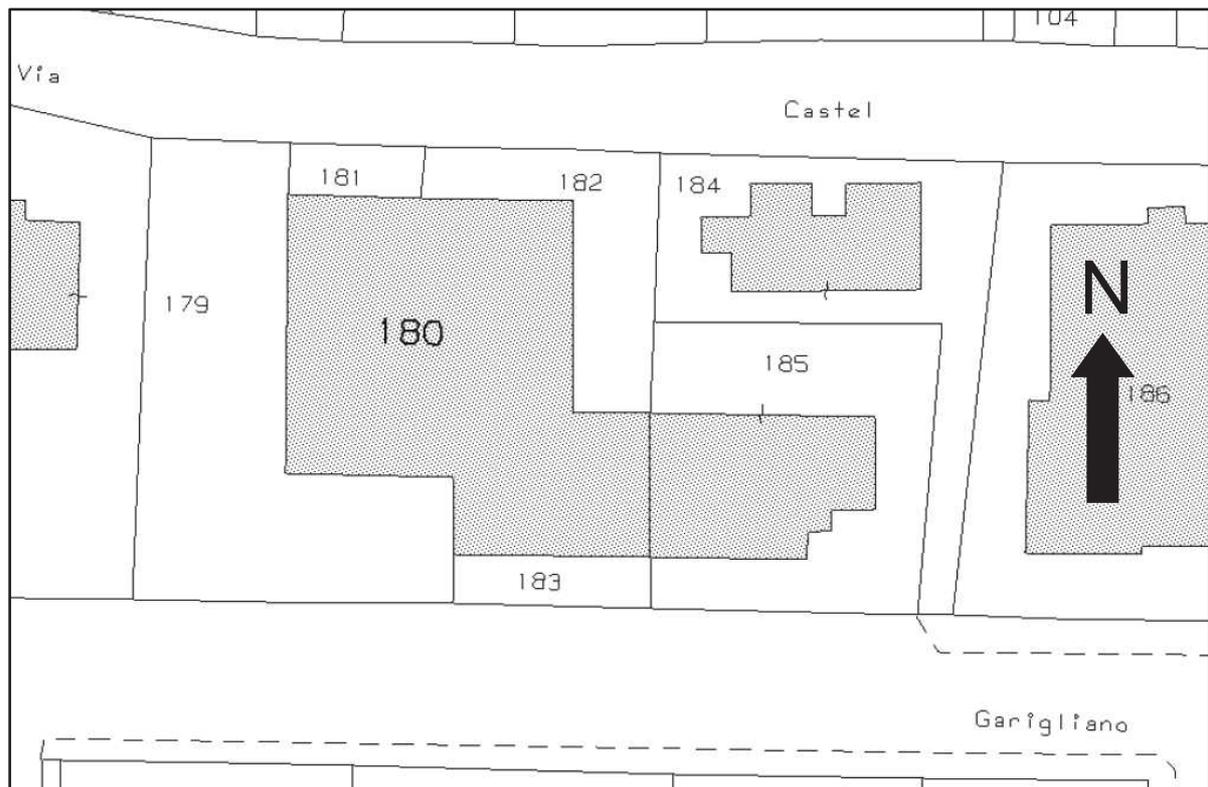


Figura 13 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 84)

Non è presente al Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni. Dalla planimetria catastale si ricava che sono in comproprietà con l'unità immobiliare in argomento l'ingresso comune a piano terra, il vano scala, il corridoio comune al secondo piano.

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 180 subalterno 12 del foglio 84 deriva dal mappale 264 subalterno 12 del foglio 13, sezione B, a seguito di bonifica identificativo catastale per allineamento mappe del 09.04.2014 (pratica n. PD0070629). Precedentemente il



mappale 264 subalterno 12 del foglio 13, sezione B, non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al Catasto Terreni:

- il mappale 179, accessorio di are 03.80, deriva dal mappale 179, ente urbano di are 03.80, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;

- il mappale 180, non ha subito alcuna modifica dall'1.01.1969 (data dell'impianto meccanografico) ad oggi;

- il mappale 181, accessorio di are 00.31, deriva dal mappale 181, ente urbano di are 00.31, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;

- il mappale 182, accessorio di are 01.20, deriva dal mappale 182, ente urbano di are 01.20, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;

- il mappale 183, accessorio di are 00.48, deriva dal mappale 183, ente urbano di are 00.48, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011.

Confini (lotto 3)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui il bene pignorato è porzione (mappali 179, 180, 181, 182 e 183 del Catasto Terreni) confina: a nord con via Castelmorrone, a est con i mappali 184 e 185, a sud con via Garigliano, a ovest con il mappale 178.



L'appartamento pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 180/sub12) prospetta a sud su cortile condominiale, confina a nord con corridoio comune, a est con altro appartamento (sub. 15), a ovest con altro appartamento.

Provenienza (lotto 3)

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per atto di donazione in data 14.06.1988 n. 22.043 rep. notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto a Padova il 06.07.1988 ai nn. 18132/12641, con cui _____ co-niugata in regime di separazione legale dei beni, ha donato a _____, celibe, l'appartamento al secondo piano, lato sud, sito in Padova, via Garigliano n. 36, interno 12, così censito al Catasto Fabbricati del comune di Padova: sezione B, foglio 13, mappale 264, subalterno 12, via Garigliano n. 36, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, rendita catastale lire 1.008.

Nell'atto è precisato che è compresa nel trasferimento la quota delle parti comuni condominiali dell'edificio, ai sensi dell'art. 1.117 e seguenti del Codice civile, inclusa l'area coperta e scoperta.

Corrispondenza (lotto 3)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono con lo stato di fatto e si identificano in un appartamento al secondo piano, facente parte di un fabbricato condominiale.



Descrizione dei beni (lotto 3)

Si trovano in comune di Padova, quartiere 5 Sud – Ovest, distanti circa 2 km dal centro della città, in una zona ben servita da attività commerciali di vario tipo e servizi e ben collegata con il centro di Padova tramite i mezzi pubblici. Sono porzione di un fabbricato condominiale, dotato due accessi distinti (civico n. 34 e civico n. 36), che si sviluppa su cinque piani (interrato, terra, primo, secondo e terzo).



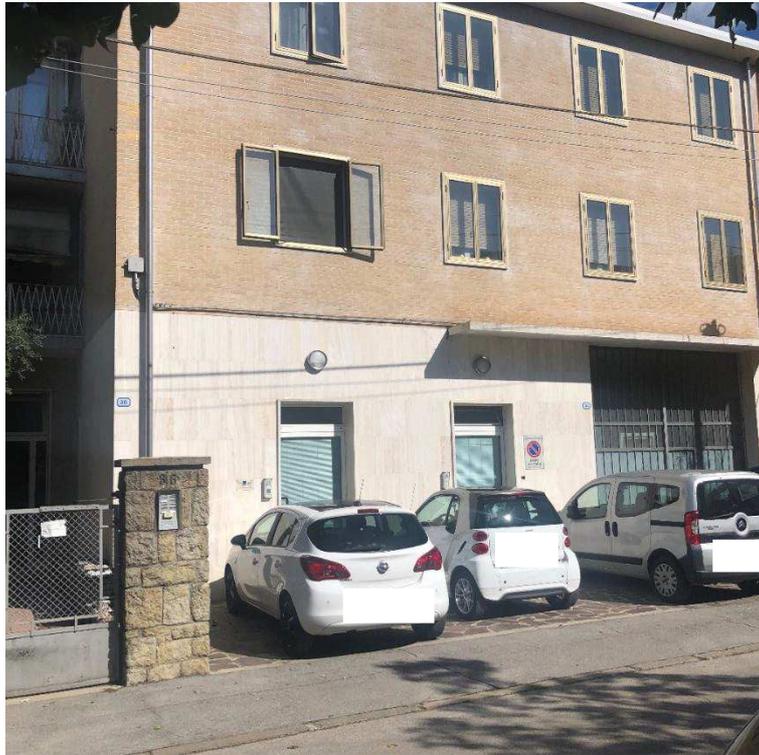


Figura 14 – Facciata su via Garigliano (civici n. 34 e n. 36)



Figura 15 – Facciata su via Garigliano (ingresso civico n. 36)



Dall'analisi della documentazione catastale risulta che il fabbricato risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono alcune cantine e due garage accessibili dal civico n. 36;
- a piano terra vi sono due uffici accessibili dal civico n. 36, nonché un'unità immobiliare a destinazione commerciale e un garage accessibili dal civico n. 34;
- al primo piano vi sono cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al secondo piano vi sono altri cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al terzo piano vi sono dei locali di sottotetto a servizio di alcuni appartamenti del secondo piano e solo da questi accessibili.

Il fabbricato, che è stato costruito oltre sessant'anni fa, presenta: struttura portante in muratura e in cemento armato; solai presumibilmente in laterizio-armato o laterocemento; tetto a falde con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera; facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con mattoni faccia a vista o con lastre di pietra; scala comune con struttura in cemento armato e gradini rivestiti con lastre di marmo; corridoi comuni ai piani con pavimento in marmo alla palladiana.

Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza.

L'area scoperta di cui ai mappali 179, 181 e 182 è prevalentemente a prato con qualche arbusto e albero, con l'esclusione del percorso carraio, che è in terra battuta con sovrastante ghiaino, e dei percorsi pedonali, che hanno pavimento in cemento ar-



mato. Tale area è recintata con ringhiera su muretta lungo via Garigliano e via Castelmorrone, con rete metallica sugli altri lati.

L'area scoperta di cui al mappale 183 ha pavimento in trachite, non è recintata e sembrerebbe destinata a parcheggio a servizio delle unità immobiliari del civico n. 34.

Su via Garigliano vi sono un accesso pedonale e uno carraio, dotati di cancello; su via Castelmorrone vi è un altro accesso carraio a servizio però dei soli immobili del civico n. 34.

Le finiture delle parti comuni, pur essendo parzialmente dell'epoca di costruzione, sono in discreto stato di conservazione, a parte la tinteggiatura della facciata nord che presenta alterazioni cromatiche dovute alle muffe.

L' **appartamento pignorato**, che è al secondo piano (altezza 2,80 m), è accessibile dal civico 36. Si articola nei seguenti locali: ingresso, cucina/sala da pranzo (mq. 11 circa), due camere (mq. 19 circa e mq. 15 circa), un disimpegno (mq. 6 circa), un bagno (mq. 5 circa), un piccolo ripostiglio (mq. 1 circa), un poggiolo.



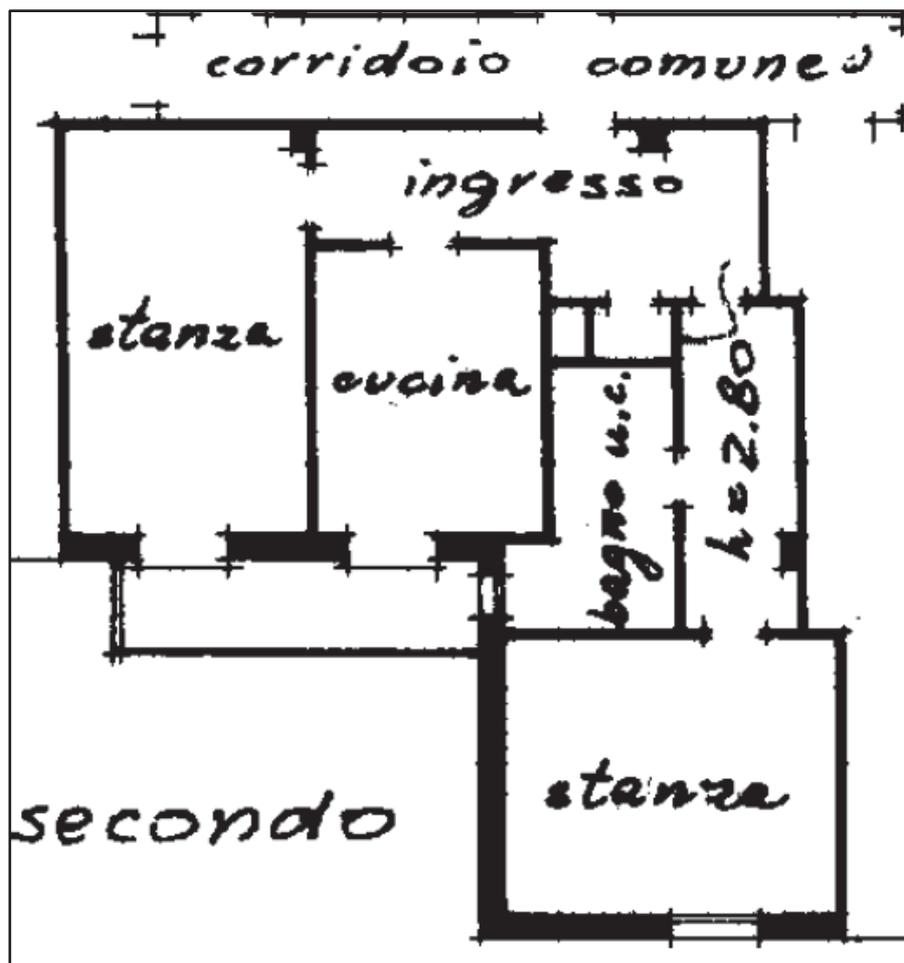


Figura 16 – Pianta dell'appartamento (tratta dalla planimetria catastale)

Presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: palladiana di marmo in ingresso e disimpegno; mattonelle di cemento e graniglia in cucina, in bagno e in poggiolo; legno nelle camere da letto;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato; portoncino di ingresso blindato;



serramenti esterni: finestre con telaio in legno e vetro singolo; controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo, persiane avvolgibili in legno;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e doccia);

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, marca Viessmann, installata all'interno; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa;

impianto di condizionamento: impianto a split, dotato di un'unità esterna e una interna a parete.

L'unità immobiliare, che presenta alcune finiture e impianti ancora dell'epoca di costruzione, si presenta uno stato di conservazione abbastanza buono. Si segnala la presenza di muffe nel soffitto del bagno.

Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 3)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di spessore 30 cm circa (prive di isolamenti termici);
- le finestre hanno telaio in legno e vetro singolo e sono dotate di controfinestre con telaio in alluminio anodizzato;



- le persiane avvolgibili sono in legno;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo;
- la caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di marca Viessmann;
- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa;
- è presente un impianto di condizionamento a split.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione (lotto 3)

I beni sono occupati dall'esecutato e dalla signora _____ (madre dell'esecutato).

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

A) Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità 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 – 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. 18039 R.G. e n. 12081 R.P. del 06.05.2022.

Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 24083 R.G. e n. 15778 R.P. del 04.06.2021.

Ordinanza di sequestro conservativo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 24.05.2021 n. 9.605 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2.



2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 47571 R.G. e n. 8408 R.P. dell'8.11.2021.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

DIRITTO:

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

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 30.09.2021 n. 1.779 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 76.342,74; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2;
- 5) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 102, mappale 628, subalterno 6, natura A3, consistenza 2,5 vani, via San Tomaso n. 8, piano T-1;



Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 91, mappale 514, subalterno 1, natura A3, consistenza 4 vani, via Francesco Marzolo n. 10, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 91, mappale 97, natura T, consistenza are 00.71.

b) Nota di iscrizione n. 2924 R.G. e n. 427 R.P. del 03.02.2015.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Popolare di Marostica Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, con sede in Marostica.

CONTRO:

TITOLO: atto in data 28.01.2015 n. 80.519 rep. notaio Giorgio Fassanelli di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 49.500; somma totale euro 99.000; durata 10 anni.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2.

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 3)

Quando il bene è diventato di proprietà dell'esecutato questi era celibe.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 3)

Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.



Destinazione urbanistica dell'area (lotto 3)

L'area identificata al foglio 84 del Catasto Terreni con i mappali 179, 180, 181, 182 e 183 risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- in parte *Zona residenziale 4 di completamento*;
- in parte *Sedi stradali*.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi. Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 12.04.2022, l'area ricade:

- in parte *Zona territoriale omogenea B3 residenziale di completamento a media densità*;
- in parte *Viabilità esistente*.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 e 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato.

Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 142 del 04.09.2014, 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, l'area è interessata da:

- *Centri abitati*;
- *Compatibilità geologica - Aree Idonee*;
- *Aree di urbanizzazione consolidata: Città consolidata*;



- *Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: Città da riqualificare e/o convertire.*

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di *Urbanizzazione consolidata* ex L. R. n. 14/2017, di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2020.

Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021, l'area è classificata:

- *Area di pericolosità idraulica media (P2);*
- *Area di rischio idraulico elevato (R3).*

Regolarità edilizia (lotto 3)

Da ricerche effettuate presso il comune di Padova risulta quanto segue.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in argomento è porzione, è stato eretto in forza di permesso di costruire n. 727 del 15.06.1956 (prot. 16484) rilasciato al Condominio di via Garigliano, rappresentato dal sig. _____, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Garigliano sul mappale 838 del foglio 13, se-zione B. La relativa agibilità è stata rilasciata dal comune di Padova il 12.06.1957 per la destinazione d'uso di abitazione, uffici e magazzini.

Il 02.09.1992 il comune di Padova ha rilasciato a _____ a seguito della domanda dell'11.12.1991, la concessione edilizia n. 1444/91 per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da residenziale a commerciale di due unità al piano rialzato (che va inteso come piano terra), modifiche interne ad alcuni appartamenti ai piani primo



e secondo, parziale ristrutturazione residenziale delle soffitte e loro accorpamento ad un alloggio del secondo piano, nonché costruzione di una terrazza, sull'immobile sito in via Garigliano n. 36 e censito in Catasto al foglio 84 con i mappali 179, 180 e 187. In sostanza con la concessione edilizia n. 1444/91 sono state autorizzate modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85 consistenti in demolizioni e rifacimento di tramezze interne, lieve e rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti, lavori di manutenzione ordinaria. In data 19.07.1995 il comune di Padova, a seguito della domanda del 23.05.1995, ha rilasciato la concessione edilizia n. 1444/91, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1444/91 del 02.09.1992.

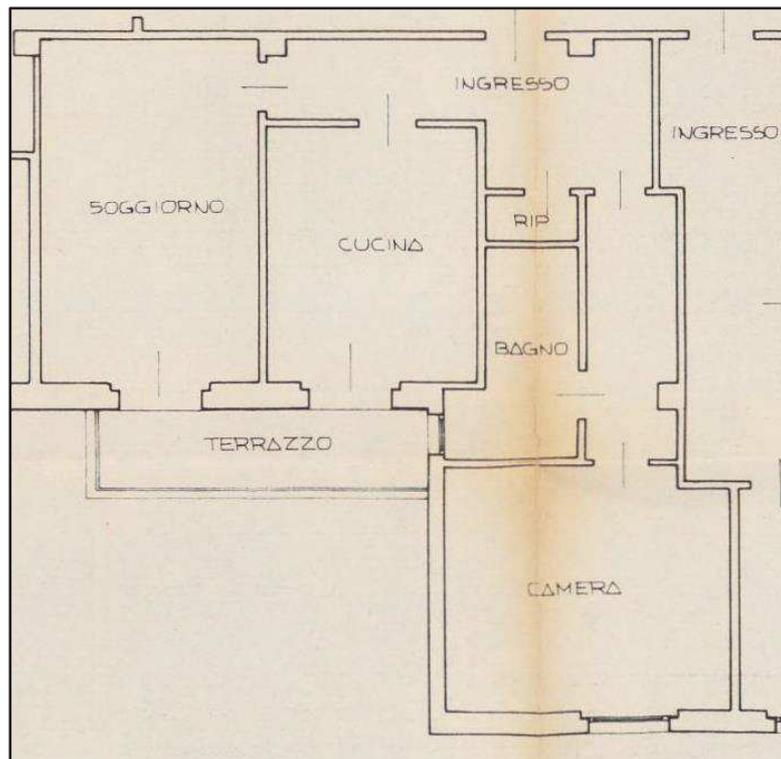


Figura 17 – Stato di fatto (C.E. 1444/91)



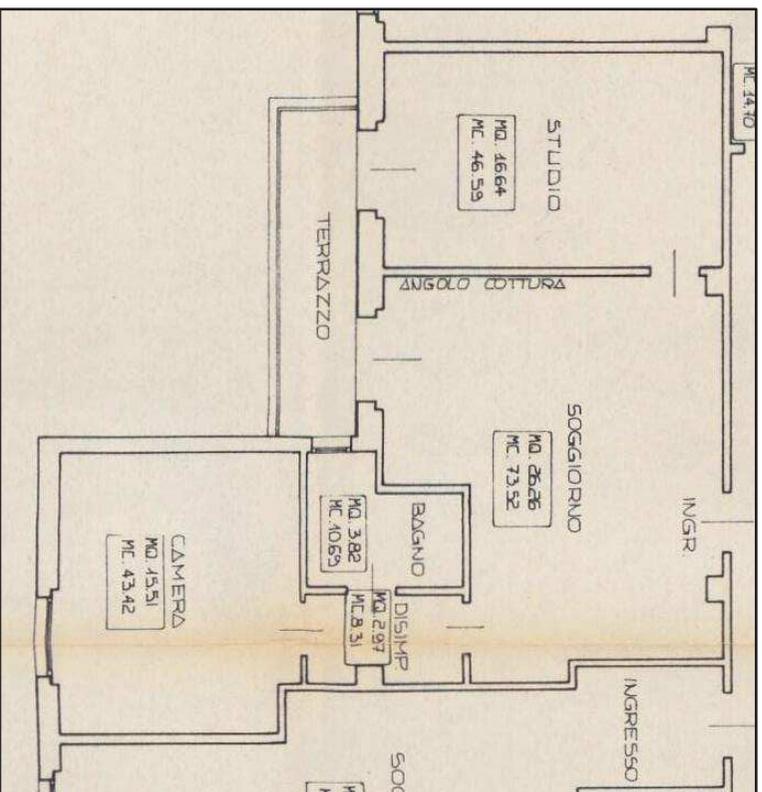


Figura 18 – Stato di progetto (C.E. 1444/91)

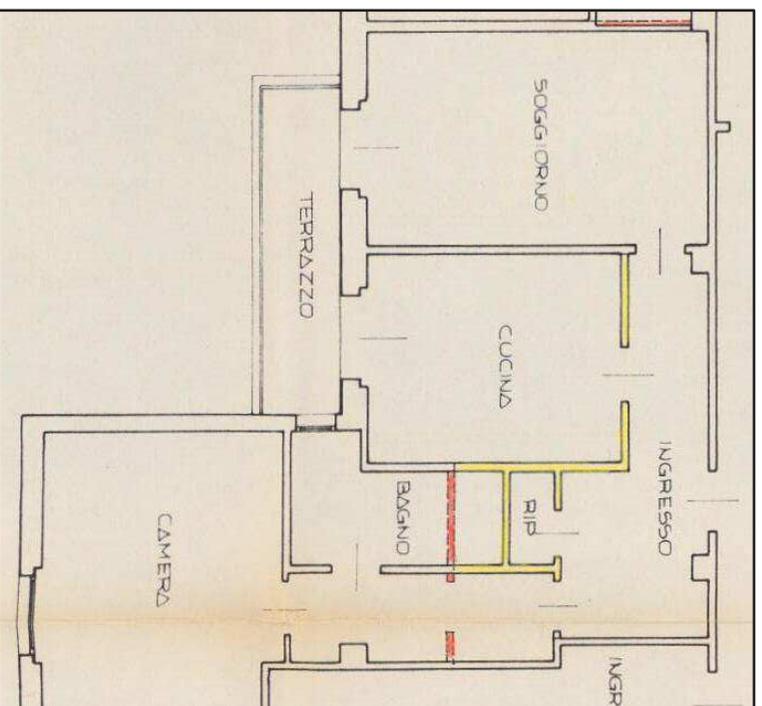


Figura 19 – Stato comparativo (C.E. 1444/91)

Relativamente alle predette concessioni edilizie non è stata presentata alcuna domanda di agibilità, malgrado le stesse rammentassero l'obbligo per il proprietario di conseguire il certificato di abitabilità prima di abitare o far abitare il fabbricato o parte di esso.

Si è riscontrato che l'appartamento in argomento non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi (stato di progetto C.E. 1444/91), a seguito della mancata demolizione delle pareti interne colorate in giallo nella figura precedente e della mancata costruzione di quelle colorate in rosso. Tuttavia va precisato che il comune aveva dato, tra le altre, la seguente condizione generale: "tutti i locali abitabili oggetto di intervento siano dotati superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento (art. 80 Regolamento d'Igiene)". (A parere dello scrivente nel titolo edilizio era riportata la predetta prescrizione, perché i disegni di progetto non riportavano gli elementi occorrenti per accertare il rispetto dell'art. 80 del Regolamento di Igiene.) La concessione edilizia riportava inoltre la seguente prescrizione: "le unità al piano I e piano II con servizio igienico di mq. 3,82 siano dotate di WC con superficie di pavimento non inferiore a mq. 4,00 (art. 82 Regolamento d'Igiene)". Tenuto conto che nello stato di progetto (v. fig. 18) la superficie finestrata del soggiorno è leggermente inferiore al valore minimo previsto dal Regolamento di Igiene e che il bagno ha una superficie di 3,82 mq. si conclude che le modifiche interne non potevano essere realizzate. Alla luce di quanto esposto è probabile che il comune consideri la concessione n. 1444/91 decaduta relativamente all'apparta-



mento in questione. In tale ipotesi la verifica della regolarità edilizia va effettuata rispetto al permesso di costruire n. 727 del 15.06.1956. Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che l'appartamento in argomento è sostanzialmente corrispondente agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire del 1956.

Tuttavia va segnalato che secondo un'interpretazione più rigorosa il comune potrebbe ritenere che lo stato attuale vada confrontato con lo stato di progetto della concessione edilizia n. 1444/91. In quest'altra ipotesi sarà necessario depositare una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro e adeguare l'appartamento al vigente Regolamento Edilizio. Tenuto conto che per la camera da letto a sud-est non è rispettato il rapporto minimo tra superficie perimetrale finestrata apribile e superficie di pavimento, si dovrà adeguare il locale tramite una delle seguenti modalità:

- 1) spostamento della parete interna nord (tramite demolizione e ricostruzione della stessa), compresi i necessari adeguamenti degli impianti, al fine di diminuire la superficie del locale (e contemporaneamente ingrandire il bagno e il corridoio);
- 2) applicazione di contropareti a una o più pareti della camera con funzione di isolamento termico e acustico al fine di diminuire la superficie del locale;
- 3) modifica della destinazione d'uso del locale da camera da letto a ripostiglio.

Al termine dei lavori sarà necessario presentare Segnalazione certificata per agibilità, allegando tutta la documentazione prescritta (tra cui le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati).



La spesa per la regolarizzazione (sanzione, tecnico-professionali, opere edili e impiantistiche, agibilità) non viene qui espressa, perché non è certa, e si intende compensata dalla diminuzione forfettaria del 18% che verrà applicata al valore stimato per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene.

Regolarità del censimento catastale (lotto 3)

L'unità immobiliare pignorata risulta regolarmente accatastata.

Spese condominiali (lotto 3)

Lo scrivente ha richiesto all'amministratore condominiale, che è l'esecutato, i rendiconti della gestione corrente e di quelle precedenti, ma non ha ottenuto risposta. Non è pertanto in grado di fornire le informazioni richieste.

Stima valore commerciale del lotto (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 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'appartamento in argomento la seguente superficie commerciale:

- appartamento: $80,4 \text{ mq.} \times 1,00 = 80,4 \text{ mq.}$

- poggiolo: $5,0 \text{ mq.} \times 0,30 = \underline{1,5 \text{ mq.}}$

totale superficie commerciale: $81,9 \text{ mq.}$

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 C6, semicentrale, Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.250 €/mq. a 1.500 €/mq.;

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.950 €/mq. a 2.850 €/mq.;

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.300 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Padova, zona Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, indica i seguenti valori:



- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.467 €/mq. a 2.093 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.247 €/mq. a 1.781 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.175 €/mq. a 1.333 €/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 1.400 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 114.660 (= 81,9 mq. x 1.400 €/mq.).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni e delle considerazioni svolte nel capitolo *Regolarità edilizia* il **valore a base d'asta del lotto 3 viene fissato in euro 94.000** (= 114.660 x 0,82 dopo arrotondamento).

LOTTO 4

Diritto venduto (lotto 4)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 4)

Appartamento al secondo piano, porzione di un fabbricato condominiale.

Ubicazione (lotto 4)

Comune di Padova, via Garigliano n. 36, interno 11.



Descrizione catastale (lotto 4)

proprietario per l'intero,

è intestato sull'immobile così censito:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 91, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita 787,60 euro, via Garigliano n. 36, piano S1-2.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è così censita al foglio 84 del Catasto Terreni del comune di Padova (v. figura seguente):

- mappale 179, accessorio, are 03.80;
- mappale 180, ente urbano, are 04.30;
- mappale 181, accessorio, are 00.31;
- mappale 182, accessorio, are 01.20;
- mappale 183, accessorio, are 00.48.

Complessivamente sono are 10.09.



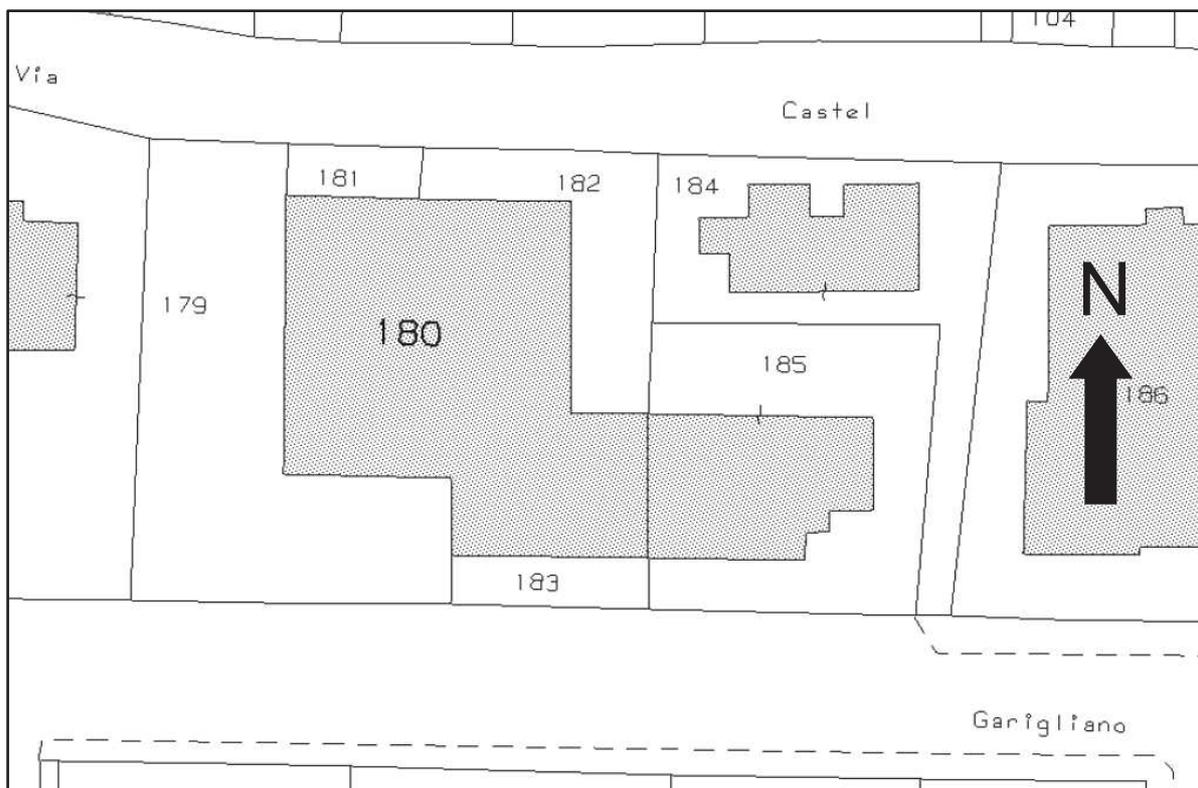


Figura 20 – Estratto di mappa del Catasto Terreni (foglio 84)

Non è presente al Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni.

Dalla planimetria catastale si ricava che:

- all'appartamento è associata una cantina (sgombero) al piano interrato (v. figura seguente);
- sono in comproprietà con l'unità immobiliare in argomento l'ingresso comune a piano terra, il vano scala, il corridoio comune al secondo piano, nonché quello a piano interrato.



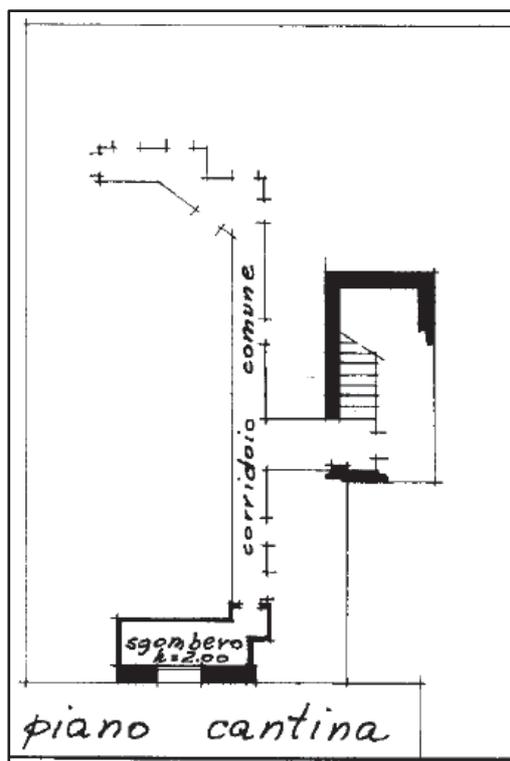


Figura 21 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 15

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 180 subalterno 15 del foglio 84 deriva dal mappale 264 subalterno 15 del foglio 13, sezione B, a seguito di bonifica identificativo catastale per allineamento mappe del 09.04.2014 (pratica n. PD0070629). Precedentemente il mappale 264 subalterno 15 del foglio 13, sezione B, non ha subito variazioni a partire dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Terreni**:

- il mappale 179, accessorio di are 03.80, deriva dal mappale 179, ente urbano di are 03.80, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 180, non ha subito alcuna modifica dall'1.01.1969 (data dell'impianto meccanografico) ad oggi;



- il mappale 181, accessorio di are 00.31, deriva dal mappale 181, ente urbano di are 00.31, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 182, accessorio di are 01.20, deriva dal mappale 182, ente urbano di are 01.20, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011;
- il mappale 183, accessorio di are 00.48, deriva dal mappale 183, ente urbano di are 00.48, a seguito di variazione di ufficio per allineamento censuario cartografico e bonifica incoerenze del 21.02.2011.

Confini (lotto 4)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui il bene in argomento è porzione (mappali 179, 180, 181, 182 e 183 del Catasto Terreni) confina: a nord con via Castelmorrone, a est con i mappali 184 e 185, a sud con via Garigliano, a ovest con il mappale 178.

L'appartamento pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 180/sub15) prospetta a sud su cortile condominiale, confina a nord con corridoio comune, a est con il mappale 185, a ovest con altro appartamento (subalterno 12).

Provenienza (lotto 4)

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita in data 24.11.1982 n. 7.400 rep. notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto a Padova il 20.12.1982 ai nn. 23177/18783, con cui

e hanno venduto a



celibe, l'appartamento a secondo piano, lato sud, sito in Padova, via Garigliano n. 36, interno 11, così censito al Catasto Fabbricati del comune di Padova: sezione B, foglio 13, mappale 264, subalterno 15, via Garigliano n. 36, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale lire 1.440.

Nell'atto è precisato che è compresa nel trasferimento la quota indivisa di 1/5 del vano posto nel cantinato ad uso posteggio auto e che sono comprese altresì le parti comuni condominiali dell'edificio e i suoi servizi, ai sensi dell'art. 1.117 e seguenti del Codice civile, inclusa l'area coperta e scoperta.

NOTA DEL C.T.U. Si evidenzia che il pignoramento non colpisce la quota di 1/5 del locale a piano interrato ad uso autorimessa, che presumibilmente è quella identificata con il subalterno 1. Si segnala che l'attuale intestazione catastale del subalterno 1 non è aggiornata.

Corrispondenza (lotto 4)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali. I beni corrispondono solo in parte con lo stato di fatto, perché la cantina a piano interrato è stata fusa, a seguito della demolizione di alcune pareti interne, con altre unità immobiliari (non pignorate).



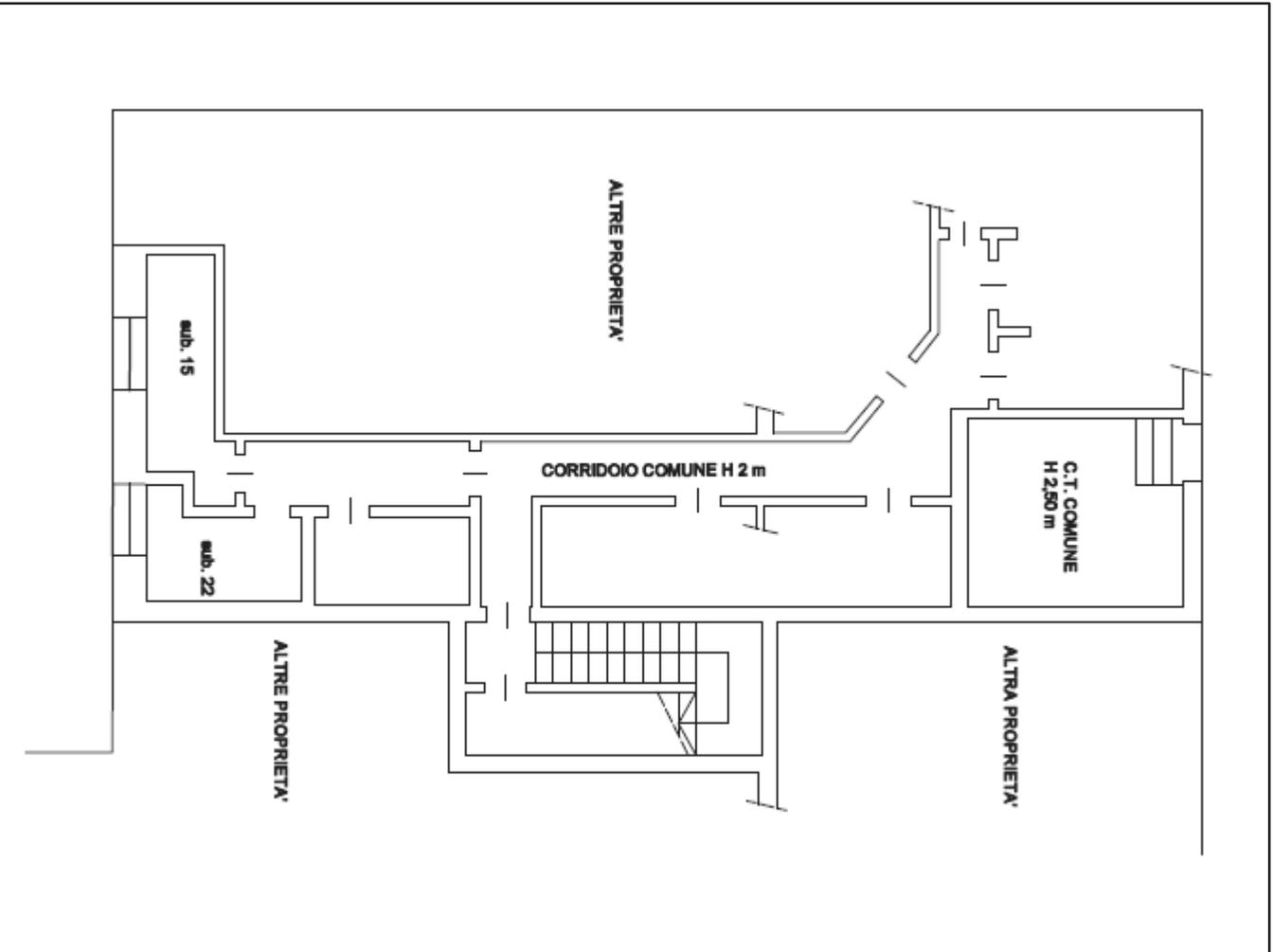


Figura 22 – Rappresentazione del piano interrato tratta dalle planimetrie catastale

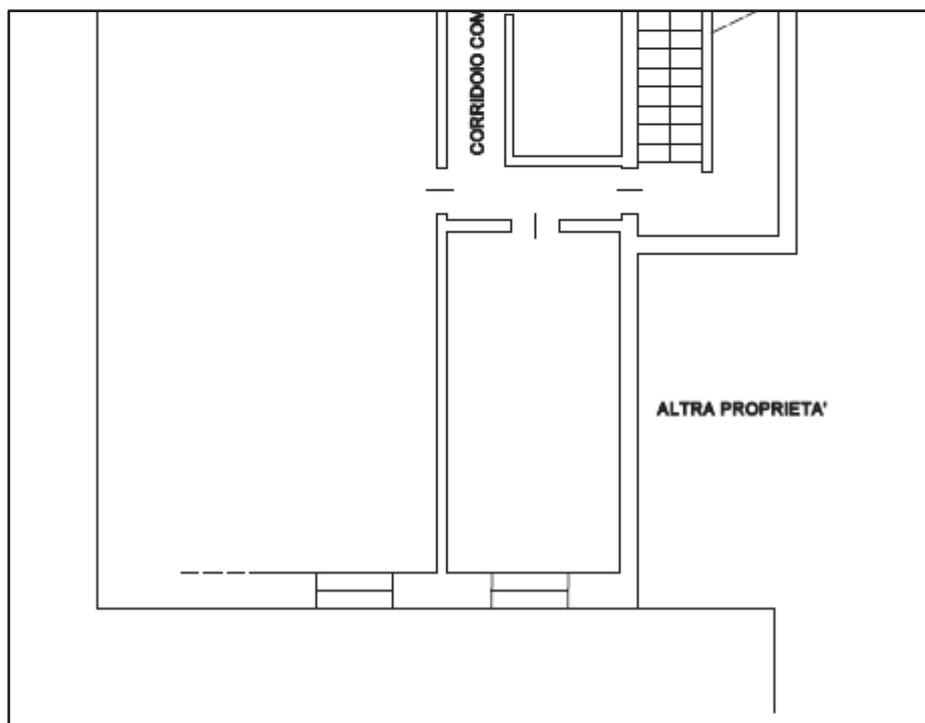


Figura 23 – Stato di fatto del piano interrato

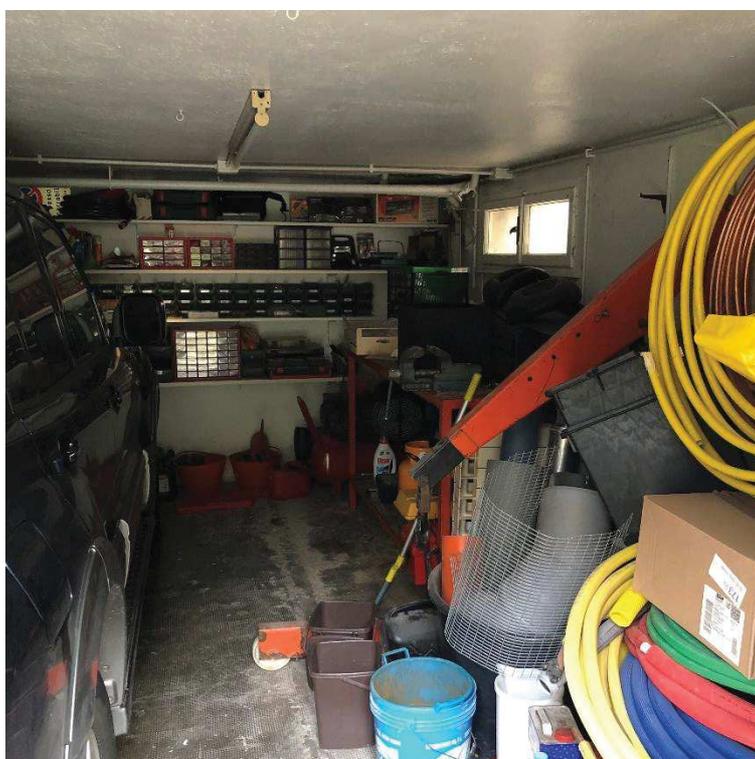


Figura 24 – Garage (sul pavimento e sul soffitto le tracce della parete che delimitava la cantina pignorata)



Non risultano allo scrivente passaggi di proprietà relativi a detta cantina. Tenuto conto che l'acquirente non potrà erigere le pareti che delimitavano la cantina (che peraltro era stata realizzata abusivamente) e installare i necessari impianti, si ritiene opportuno escluderla dalla vendita forzata. I beni si identificano pertanto solamente nell'appartamento al secondo piano.

Descrizione dei beni (lotto 4)

Si trovano in comune di Padova, quartiere 5 Sud – Ovest, distanti circa 2 km dal centro della città, in una zona ben servita da attività commerciali di vario tipo e servizi e ben collegata con il centro di Padova tramite i mezzi pubblici. Sono porzione di un fabbricato condominiale, dotato due accessi distinti (civico n. 34 e civico n. 36), che si sviluppa su cinque piani (interrato, terra, primo, secondo e terzo).



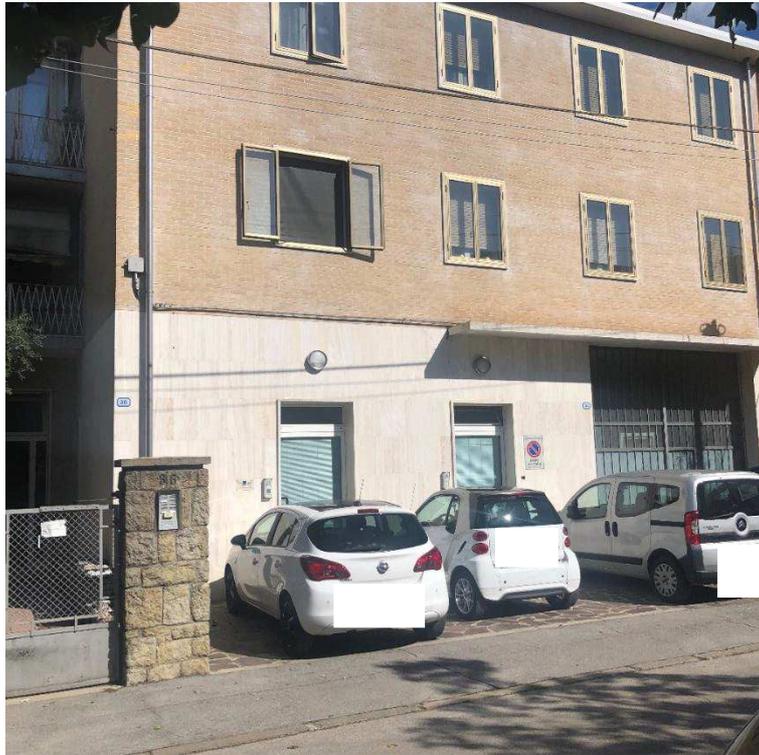


Figura 25 - Facciata su via Garigliano (civici n. 34 e n. 36)



Figura 26 – Facciata su via Garigliano (ingresso civico n. 36)



Dall'analisi della documentazione catastale risulta che il fabbricato risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono alcune cantine e due garage accessibili dal civico n. 36;
- a piano terra vi sono due uffici accessibili dal civico n. 36, nonché un'unità immobiliare a destinazione commerciale e un garage accessibili dal civico n. 34;
- al primo piano vi sono cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al secondo piano vi sono altri cinque appartamenti accessibili dal civico n. 36;
- al terzo piano vi sono dei locali di sottotetto a servizio di alcuni appartamenti del secondo piano e solo da questi accessibili.

Il fabbricato, che è stato costruito oltre sessant'anni fa, presenta: struttura portante in muratura e in cemento armato; solai presumibilmente in laterizio-armato o laterocemento; tetto a falde con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera; facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con mattoni faccia a vista o con lastre di pietra; scala comune con struttura in cemento armato e gradini rivestiti con lastre di marmo; corridoi comuni ai piani con pavimento in marmo alla palladiana.

Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza.

L'area scoperta di cui ai mappali 179, 181 e 182 è prevalentemente a prato con qualche arbusto e albero, con l'esclusione del percorso carraio, che è in terra battuta con sovrastante ghiaino, e dei percorsi pedonali, che hanno pavimento in cemento ar-



mato. Tale area è recintata con ringhiera su muretta lungo via Garigliano e via Castelmorrone, con rete metallica sugli altri lati.

L'area scoperta di cui al mappale 183 ha pavimento in trachite, non è recintata e sembrerebbe destinata a parcheggio a servizio delle unità immobiliari del civico n. 34.

Su via Garigliano vi sono un accesso pedonale e uno carraio, dotati di cancello; su via Castelmorrone vi è un altro accesso carraio a servizio però dei soli immobili del civico n. 34.

Le finiture delle parti comuni, pur essendo parzialmente dell'epoca di costruzione, sono in discreto stato di conservazione, a parte la tinteggiatura della facciata nord che presenta alterazioni cromatiche dovute alle muffe.

L'**appartamento pignorato**, che è al secondo piano (altezza 2,80 m), angolo sud-est, è accessibile dal civico 36. Si articola nei seguenti locali: ingresso e corridoio, soggiorno (mq. 17 circa), cucina (mq. 11 circa), due camere (mq. 16 circa e mq. 14 circa), un bagno (mq. 4,4 circa).



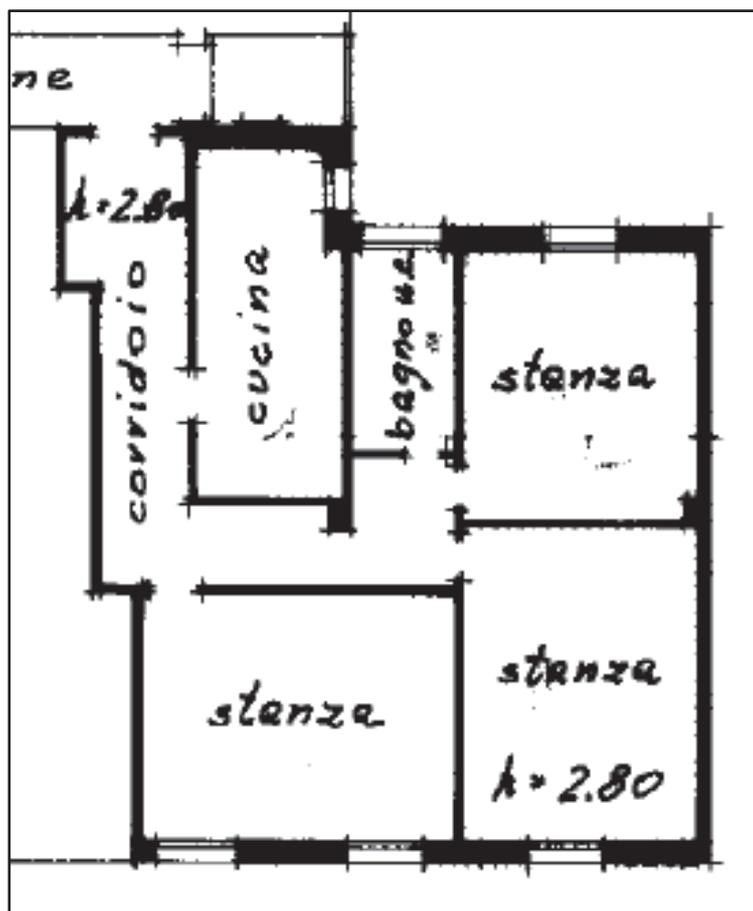


Figura 27 – Pianta dell'appartamento tratta dalla scheda planimetrica catastale

Presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio;

pavimenti: palladiana di marmo in ingresso e disimpegno, mattonelle di cemento e graniglia in cucina e bagno, linoleum in soggiorno e in una camera, moquette nell'altra camera;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con tessere in mosaico vetroso e una parete della cucina che è parzialmente rivestita con mattonelle di ceramica;



porte interne: in legno tamburato; portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre con telaio in legno e vetro camera; controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo, persiane avvolgibili in legno;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e vasca);

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, marca Junkers, installata in cucina; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare, che presenta alcune finiture e impianti ancora dell'epoca di costruzione, si presenta uno stato di conservazione abbastanza buono.

Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 4)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono prive di isolamento (presumibilmente sono di mattoni pieni a due teste);
- le finestre hanno telaio in legno e vetrocamera;
- sono presenti controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo;
- le persiane sono avvolgibili in legno;



- vi è una caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;

- l'emissione del calore avviene tramite radiatori in ghisa.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione (lotto 4)

I beni all'atto del sopralluogo erano liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 4)

A) Non si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – formalità 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 4)

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 4)

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. 18039 R.G. e n. 12081 R.P. del 06.05.2022.**



Pignoramento oggetto della presente.

b) Nota di trascrizione n. 24083 R.G. e n. 15778 R.P. del 04.06.2021.

Ordinanza di sequestro conservativo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 24.05.2021 n. 9.605 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 47571 R.G. e n. 8408 R.P. dell'8.11.2021.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

DIRITTO:

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



A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 30.09.2021 n. 1.779 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 76.342,74; somma totale euro 100.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 21, natura A10, consistenza 2,5 vani, via Garigliano n. 36, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 22, natura C2, consistenza mq. 4, via Garigliano n. 36, piano S1;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 12, natura A2, consistenza 3,5 vani, via Garigliano n. 36, piano 2;
- 4) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 84, mappale 180, subalterno 15, natura A2, consistenza 5 vani, via Garigliano n. 36, piano S1-2;
- 5) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 102, mappale 628, subalterno 6, natura A3, consistenza 2,5 vani, via San Tomaso n. 8, piano T-1;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 91, mappale 514, subalterno 1, natura A3, consistenza 4 vani, via Francesco Marzolo n. 10, piano T;
- 2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 91, mappale 97, natura T, consistenza are 00.71.



Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 4)

Quando il bene è pervenuto all'esecutato questi era celibe.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 4)

Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 4)

L'area identificata al foglio 84 del Catasto Terreni con i mappali 179, 180, 181, 182 e 183 risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a:

- in parte *Zona residenziale 4 di completamento*;
- in parte *Sedi stradali*.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi.

Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 12.04.2022, l'area ricade:

- in parte *Zona territoriale omogenea B3 residenziale di completamento a media densità*;
- in parte *Viabilità esistente*.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 e 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato.



Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 142 del 04.09.2014, 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, l'area è interessata da:

- *Centri abitati;*
- *Compatibilità geologica - Aree Idonee;*
- *Aree di urbanizzazione consolidata: Città consolidata;*
- *Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: Città da riqualificare e/o convertire.*

L'area è parzialmente compresa nell'ambito di *Urbanizzazione consolidata* ex L. R. n. 14/2017, di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2020.

Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021, l'area è classificata:

- *Area di pericolosità idraulica media (P2);*
- *Area di rischio idraulico elevato (R3).*

Regolarità edilizia (lotto 4)

Da ricerche effettuate presso il comune di Padova risulta quanto segue.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in argomento è porzione, è stato eretto in forza di permesso di costruire n. 727 del 15.06.1956 (prot. 16484) rilasciato al Condominio di via Garigliano, rappresentato dal sig. _____ per la costruzione di un fab-



bricato ad uso civile abitazione in via Garigliano sul mappale 838 del foglio 13, sezione B. La relativa agibilità è stata rilasciata dal comune di Padova il 12.06.1957 per la destinazione d'uso di abitazione, uffici e magazzini.

Il 02.09.1992 il comune di Padova ha rilasciato a
a seguito della domanda dell'11.12.1991, la concessione edilizia n. 1444/91 per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da residenziale a commerciale di due unità al piano rialzato (che va inteso come piano terra), modifiche interne ad alcuni appartamenti ai piani primo e secondo, parziale ristrutturazione residenziale delle soffitte e loro accorpamento ad un alloggio del secondo piano, nonché costruzione di una terrazza, sull'immobile sito in via Garigliano n. 36 e censito in Catasto al foglio 84 con i mappali 179, 180 e 187. In sostanza con la concessione edilizia n. 1444/91 sono state autorizzate modifiche interne all'appartamento in argomento ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85 consistenti in demolizioni e rifacimento di tramezze interne, lievo e rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti, lavori di manutenzione ordinaria.



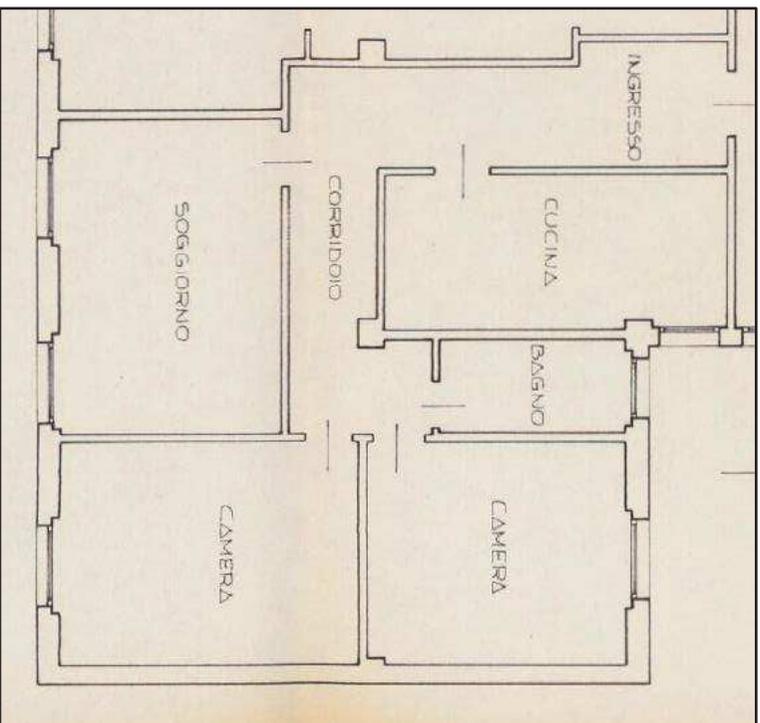


Figura 28 – Stato di fatto C.E. 1444/91

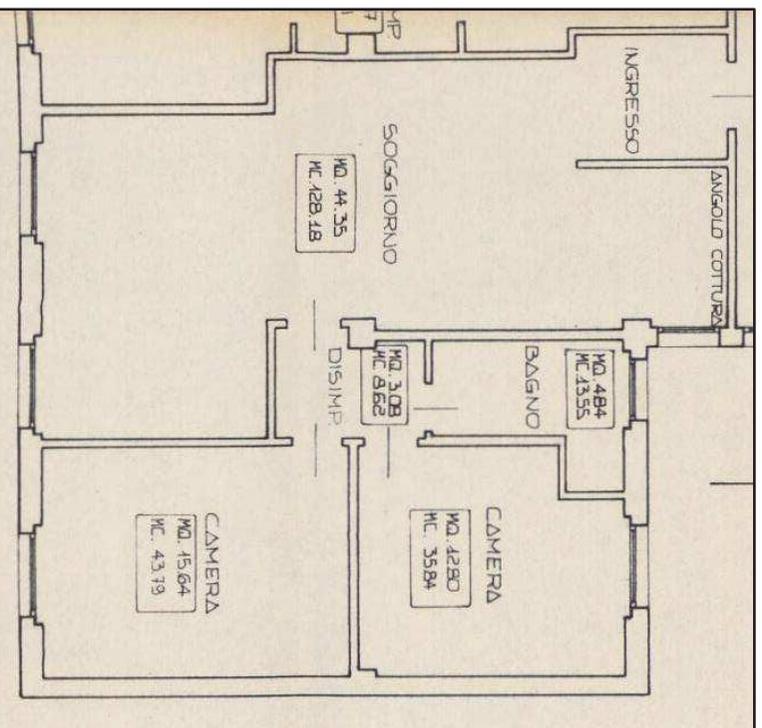


Figura 29 – Stato di progetto C.E. n. 1444/91

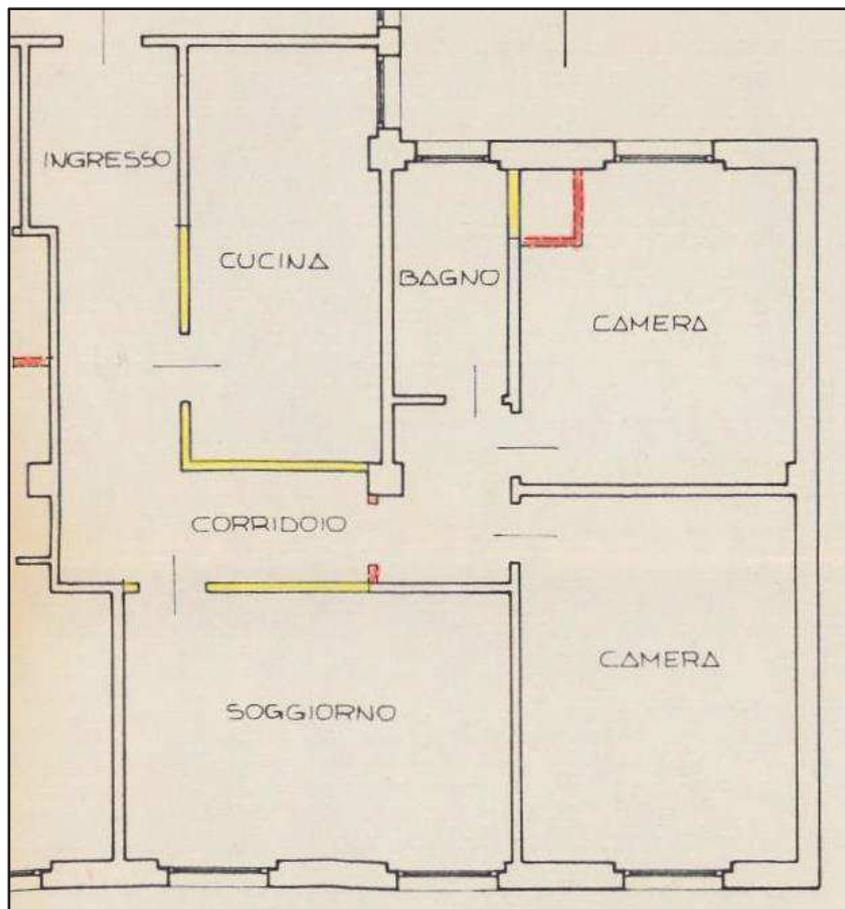


Figura 30 – Stato comparativo (C.E. 1444/91)

Relativamente alle predette concessioni edilizie non è stata presentata alcuna domanda di agibilità, malgrado le stesse rammentassero l'obbligo per il proprietario di conseguire il certificato di abitabilità prima di abitare o far abitare il fabbricato o parte di esso.

Si è riscontrato che l'appartamento non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi (stato di progetto C.E. 1444/91), a seguito della mancata demolizione delle pareti interne colorate in giallo nella figura precedente e della mancata costruzione di quelle colorate in rosso. Tuttavia va precisato che il comune aveva dato, tra le altre, la seguente condizione generale: “tutti i locali abitabili oggetto di



intervento siano dotati superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento (art. 80 Regolamento d'Igiene)". (A parere dello scrivente nel titolo edilizio era riportata la predetta prescrizione, perché i disegni di progetto non riportavano gli elementi occorrenti per accertare il rispetto dell'art. 80 del Regolamento di Igiene.) Tenuto conto che nello stato di progetto (v. fig. 29) la superficie finestrata del soggiorno è inferiore al valore minimo previsto dal Regolamento di Igiene si ricava che le modifiche interne non potevano essere realizzate. Alla luce di quanto esposto è probabile che il comune consideri la concessione n. 1444/91 decaduta relativamente all'appartamento in questione. In tale ipotesi la verifica della regolarità edilizia va effettuata rispetto al permesso di costruire n. 727 del 15.06.1956. Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che l'appartamento in argomento è sostanzialmente corrispondente agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire del 1956.

Tuttavia va segnalato che secondo un'interpretazione più rigorosa il comune potrebbe ritenere che lo stato attuale vada confrontato con lo stato di progetto della concessione edilizia n. 1444/91. In quest'altra ipotesi sarà necessario depositare una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro e adeguare l'appartamento al vigente Regolamento Edilizio, che prevede per il bagno una larghezza minima di 1,80 m contro 1,50 m riscontrati in loco e per la camera da letto a sud-est una superficie illuminante e apribile non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento. Per realizzare i predetti adeguamenti al vigente Regolamento Edilizio sarà necessario:



- spostare la parete divisoria tra bagno e adiacente camera di 30 cm circa verso est (tramite demolizione e ricostruzione della stessa) e apportare le necessarie modifiche agli impianti e alle finiture;

- spostare la parete divisoria tra soggiorno e camera di circa 50 cm verso est (tramite demolizione e ricostruzione della stessa) e apportare le necessarie modifiche agli impianti e alle finiture.

Al termine dei lavori sarà necessario presentare Segnalazione certificata per agibilità, allegando tutta la documentazione prescritta (tra cui le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati).

La spesa per la regolarizzazione (sanzione, tecnico-professionali, opere edili e impiantistiche, agibilità), non viene qui espressa, perché non è certa, e si intende compensata dalla diminuzione forfettaria del 18% che verrà applicata al valore stimato per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene.

La **cantina** come già riferito, a seguito della modifica di alcune partizioni interne, è stata fusa con altre unità immobiliari. Va riferito che la concessione edilizia del 1991 non interessava il piano interrato e quindi per valutare la eventuale regolarità edilizia della cantina è necessario rifarsi al progetto del 1956 (v. figura seguente).



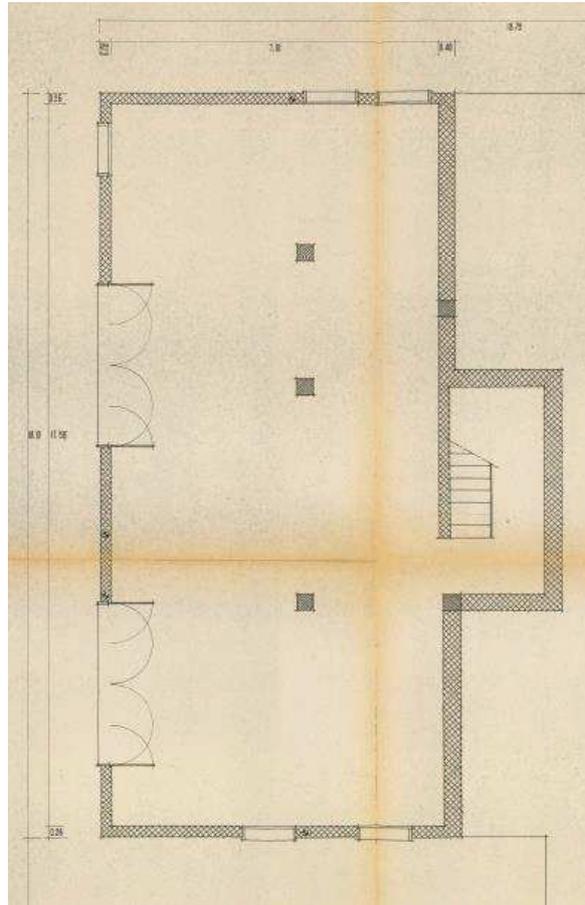


Figura 31 – Pianta del piano interrato (tratta dai disegni di progetto del perm. di costruire n. 727/1956)

Dal confronto tra lo stato rappresentato nella planimetria catastale e lo stato di progetto si ricava che la cantina sarebbe stata abusiva.

Regolarità del censimento catastale (lotto 4)

L'unità immobiliare in argomento risulta accatastata. Tuttavia sarà necessario presentare domanda di variazione al Catasto Fabbricati allegando altra planimetria nella quale sia eliminata la cantina e il corridoio comune a piano interrato. La spesa per tale incombente (a carico dell'acquirente) può stimarsi in 500 euro.



Spese condominiali (lotto 4)

Lo scrivente ha richiesto all'amministratore condominiale, che è l'esecutato, i rendiconti della gestione corrente e di quelle precedenti, ma non ha ottenuto risposta. Non è pertanto in grado di fornire le informazioni richieste.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 4)

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.

L'appartamento in argomento ha superficie commerciale pari a 91 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 C6, semicentrale, Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.250 €/mq. a 1.500 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.950 €/mq. a 2.850 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.100 €/mq. a 1.300 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Padova, zona Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.467 €/mq. a 2.093 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 1.247 €/mq. a 1.781 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.175 €/mq. a 1.333 €/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 1.400 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 127.400 (= 91



mq. x 1.400 €/mq.). Al predetto valore va detratta la spesa riportata nel capitolo *Regolarità del censimento catastale*, stimata in 500 euro, ottenendo così il valore di euro 126.900 (= 127.400 – 500).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni e delle considerazioni svolte nel paragrafo *Regolarità edilizia* **il valore a base d'asta del lotto 4 viene fissato in euro 104.000** (= 126.900 x 0,82 dopo arrotondamento).



Allegati:

- 1) provenienza lotti 1 e 2;
- 2) atto di provenienza lotto 3;
- 3) atto di provenienza lotto 4;
- 4) atto di provenienza lotto 5;
- 5) atto di provenienza lotto 6;
- 6) estratto di mappa Catasto Terreni lotti 1, 2, 3, 4;



- 7) estratto di mappa Catasto Terreni lotto 5;
- 8) estratto di mappa Catasto Terreni lotto 6;
- 9) visure storiche al Catasto Terreni lotti 1, 2, 3, 4;
- 10) visure storiche al Catasto Terreni lotto 5;
- 11) visure storiche al Catasto Terreni lotto 6;
- 12) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 1;
- 13) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 2;
- 14) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 3;
- 15) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 4;
- 16) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 5;
- 17) visura storica al Catasto Fabbricati lotto 6;
- 18) planimetria catastale lotto 1;
- 19) planimetria catastale lotto 2;
- 20) planimetria catastale lotto 3;
- 21) planimetria catastale lotto 4;
- 22) planimetria catastale lotto 5;
- 23) planimetria catastale lotto 6;
- 24) pratiche edilizie lotti 1, 2, 3, 4;
- 25) pratiche edilizie lotto 5;
- 26) pratiche edilizie lotto 6;
- 27) certificato di agibilità lotti 1, 2, 3, 4;
- 28) certificato di agibilità lotto 5;



- 29) certificato di destinazione urbanistica lotti 1, 2, 3, 4;
- 30) certificato di destinazione urbanistica lotto 5;
- 31) certificato di destinazione urbanistica lotto 6;
- 32) ispezione ipotecaria a nome Agosti Leonida;
- 33) n. 65 fotografie;
- 34) prospetto riepilogativo lotto 1;
- 35) prospetto riepilogativo lotto 2;
- 36) prospetto riepilogativo lotto 3;
- 37) prospetto riepilogativo lotto 4;
- 38) prospetto riepilogativo lotto 5;
- 39) prospetto riepilogativo lotto 6.

ing. Matteo Bortolami

