

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 224/2020 R.G. Es. Imm.

All'III.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Paola Rossi

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

Guber Banca S.p.a. quale procuratore di Buonconsiglio 3 S.r.l.

avv.ti Alessandro Marsico e Elena Bonsembiante

c/

avv. Alessio Orsini

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Estremi del pignoramento</i> .....	3
<i>Istanza di vendita</i> .....	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i> .....	4
<i>Diritto venduto e qualità</i> .....	4
<i>Ubicazione</i> .....	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i> .....	4
<i>Confini</i> .....	7
<i>Provenienza ventennale</i> .....	7

# PDF Eraser Free

<i>Corrispondenza</i> .....	9
<i>Descrizione dei beni</i> .....	9
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare</i> .....	13
<i>Occupazione</i> .....	14
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	14
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i> .....	16
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i> .....	16
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i> .....	19
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i> .....	19
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i> .....	19
<i>Regolarità edilizia</i> .....	22
<i>Spese condominiali</i> .....	24
<i>Stima valore commerciale del lotto</i> .....	24

---

## **Premessa**

L'III.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Paola Rossi con Sua ordinanza del 10.02.2021 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, il 22.02.2021 disponeva la sospensione della procedura, quindi in data 16.02.2023 disponeva la sua prosecuzione e infine con ordinanza del 04.04.2023 fissava al 03.10.2023, ore 10.45, l'udienza per la

## PDF Eraser Free

comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 05.04.2023 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, produce la seguente relazione.

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

Con **atto di pignoramento** immobiliare la Rovigobanca Credito cooperativo - Società cooperativa, con sede in Rovigo, chiede che vengano sottoposti a pignoramento, per l'intera piena proprietà, i beni in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] così identificati:

comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, categoria C/1, consistenza mq. 146, piano S1-T, via Santa Lucia n. 73, compresi tutti i beni condominiali e comuni pertinenti all'unità immobiliare sopradescritta.

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

n. 31596 di registro generale, n. 20426 di registro particolare del 24.09.2020, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 03.09.2020 n. 1.322 di repertorio del funzionario dell'Ufficio notificazioni, esecuzioni e protesti (U.N.E.P.) del Tribunale di Rovigo, a favore della Rovigobanca Credito cooperativo – Società cooperativa, con sede in Rovigo, contro [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Padova:

foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1 (negozi e botteghe), consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

# PDF Eraser Free

## ***Istanza di vendita***

Nell'istanza di vendita la Rovigobanca Credito cooperativo – Società cooperativa chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

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

Risultano depositate la certificazione ipotecaria ventennale e la documentazione catastale. Si allega, perché mancante in atti, copia dell'atto di provenienza.

## **Formazione dei lotti**

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

## ***Diritto venduto e qualità***

Intera piena proprietà di un negozio, con magazzino al piano interrato.

## ***Ubicazione***

Comune di Padova, centro storico, via Santa Lucia n. 73.

## ***Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio***

████████████████████ proprietario per l'intero, è intestato sull'immobile così censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 1203, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 146, superficie catastale totale mq. 188, rendita 3.310,18 euro, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

Non è presente al Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni. Nella planimetria catastale attuale non sono rappresentati beni in comune con l'unità immobiliare colpita da pignoramento.

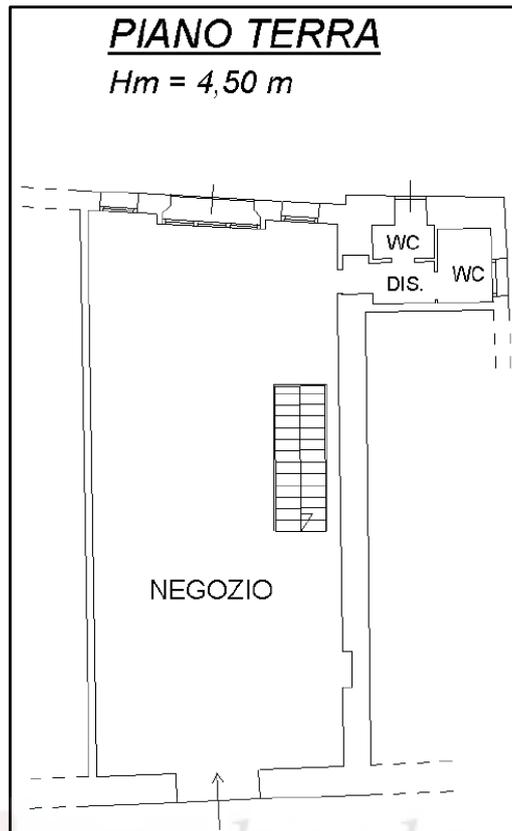


Figura 1 – Estratto della planimetria catastale attuale (piano terra)

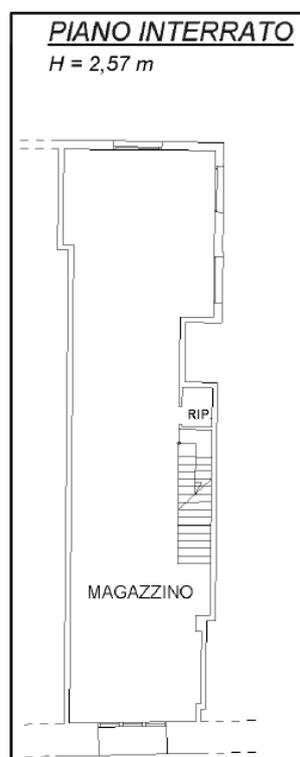
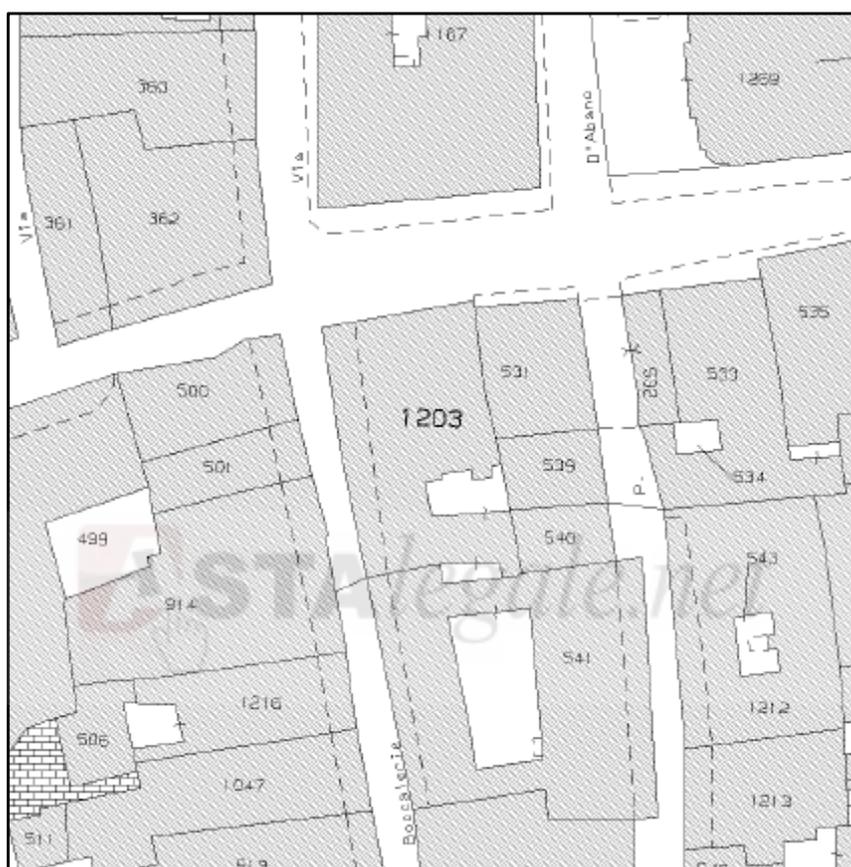


Figura 2 - Estratto della planimetria catastale attuale (piano interrato)

## PDF Eraser Free

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, è così censita al foglio 89 del Catasto Terreni del comune di Padova:

mappale 1203, ente urbano, are 03.70.



*Figura 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni (foglio 89)*

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 1203, subalterno 1, del foglio 89 deriva da sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, a seguito di bonifica identificativi catastali per allineamento mappe del 21.03.2013. Precedentemente gli identificativi catastali non hanno subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Al **Catasto Terreni** il mappale 1203 del foglio 89, ente urbano di are 03.70, deriva dal mappale 530, stesso foglio, ente urbano di are 03.70, a seguito di bonifica iden-

## PDF Eraser Free

tificativi catastali per allineamento mappe del 21.03.2013. Precedentemente gli identificativi catastali non hanno subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1969).

### **Confini**

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui il negozio pignorato è porzione, confina: a nord con via Santa Lucia; a est con i mappali 531, 539 e 540; a sud con il mappale 541; a ovest con via Boccalerie.

Il bene pignorato (mappale 1203, subalterno 1) confina a piano terra: a nord con via Santa Lucia; a est con i mappali 531 e 539; a sud con cortile; a ovest con altro negozio (mappale 1203, subalterno 6).

### **Provenienza ventennale**

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato a seguito di decreto di trasferimento immobili in data 03.01.2001 n. 343/2001 di repertorio del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 02.03.2001 ai nn. 7535/4620, relativo al procedimento di espropriazione immobiliare n. 311/97 R.G. promosso dalla Banca Popolare di Verona – Banco S. Geminiano e S. Prospero contro [REDACTED] con sede a Monza, con cui è stata trasferita alla ditta [REDACTED] con sede in Padova, l'intera piena proprietà del negozio, sito in Padova, via Santa Lucia n. 73, identificato al Catasto Terreni del comune di Padova con sezione F, foglio 5, mappale 1269/1, piano S1-T. Con nota trascritta a Padova il 24.01.2002 ai nn. 2189/1621 si è rettificata la nota n. 4620 R.P. del 2001, nella quale era stata erroneamente indicata, come soggetto a favore, la ditta [REDACTED] con sede in Padova, anziché la persona fisica titolare della predetta ditta [REDACTED]

B) I beni pignorati erano pervenuti alla [REDACTED] con sede in

## PDF Eraser Free

Artona, a seguito di atto di compravendita in data 28.10.1991 n. 190.826 rep. notaio

Giuseppe Bellucci di Monza, con cui [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] hanno venduto ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, alla [REDACTED] il negozio sito in Padova, via Santa Lucia n. 73, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Padova con sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, piano S1-T.

C) I beni pignorati erano così pervenuti [REDACTED]

C1) a [REDACTED] per la quota di 34/60 della nuda proprietà e a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 34/60 dell'usufrutto da [REDACTED]

[REDACTED] a seguito degli atti di compravendita in data 22.12.1982 n. 31.960 e in data 23.12.1982 n. 31.965 rep. notaio Giovanni Barone di Vicenza, trascritti a Padova il 17.01.1983 ai nn. 1002/810;

C2) a [REDACTED] per la quota di 13/60 ciascuna della nuda proprietà e a [REDACTED] per la quota di 26/60 dell'usufrutto da [REDACTED]

[REDACTED] a seguito degli atti di compravendita in data 22.12.1982 n. 31.959 e in data 23.12.1982 n. 31.967 rep. notaio Giovanni Barone di Vicenza, trascritti a Padova il 17.01.1983 ai nn. 1003/811.

Nelle predette note è specificato che non rientra tra le parti comuni dell'edificio e rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice (fratelli [REDACTED]) l'area circostante l'immobile oggetto di compravendita, individuata al Catasto Terreni al foglio 89, mappale 530.

# PDF Eraser Free

## ***Corrispondenza***

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

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un negozio.

## ***Descrizione dei beni***

Si trovano nel centro storico di Padova, in via Santa Lucia n. 73, zona pedonale, all'angolo con via Boccalerie, nel nucleo centrale della città, ove trovano sede attività commerciali e servizi di ogni tipo. Si tratta di un negozio, che è porzione di un fabbricato a sei piani (interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto), risalente all'epoca medievale; si tratta infatti di uno dei pochi fabbricati, che si è salvato dalle demolizioni effettuate negli anni venti del novecento nella cosiddetta contrada di Santa Lucia, ovvero il quartiere medievale di Padova. Le facciate, così come attualmente si presentano, risalgono presumibilmente al XV secolo, salvo qualche successivo intervento relativo alle forometrie effettuato nel IXX secolo.



*Figura 4 - Veduta aerea (Google Maps)*



*Figura 5 – Facciata del fabbricato (angolo tra via Santa Lucia e via Boccalerie)*

Il fabbricato si compone di:

## PDF Eraser Free

- il negozio pignorato, che si sviluppa ai piani terra e interrato;
- un altro negozio accessibile da via Boccalerie n. 20, identificato al Catasto Fabbricati con subalterno 6;
- due appartamenti al primo piano (subalterni 2 e 3) accessibili da via Boccalerie n. 18;
- un appartamento al secondo piano (subalterno 4) accessibile da via Santa Lucia n. 71;
- un altro appartamento (subalterno 5), accessibile anch'esso da via Santa Lucia n. 71, che si sviluppa ai piano terzo e quarto (soppalco);
- un portico a uso pubblico in via Boccalerie;
- un cortile interno (denominato anche *piazzetta* nei vari documenti consultati) accessibile da via Boccalerie.

Il predetto cortile non è parte comune del negozio pignorato.

Il fabbricato, che è stato interessato più volte da lavori negli anni (l'ultima ristrutturazione generale risale agli anni settanta del novecento), ha struttura portante verticale in laterizio, in parte risalente all'epoca di costruzione. Le facciate lungo le strade sono in mattoni a faccia vista, il tetto è a falde con manto di copertura in coppi, le grondaie e pluviali sono in rame. Dal punto di vista statico il fabbricato sembra ancora efficiente, non avendo lo scrivente riscontrato segni di dissesto apprezzabili.

Il bene pignorato è così articolato:

- al piano terra vi sono un ampio locale destinato alla vendita (negozio), accessibile tramite una bussola realizzata con un serramento in metallo, e due locali wc con antibagno comune;
- al piano interrato vi sono un magazzino, diviso in tre locali tramite pareti metalliche, e un piccolo ripostiglio.

## PDF Eraser Free

I due piani sono collegati da una scala metallica.

Il negozio ha superficie di 88 mq. circa (compresa la bussola di ingresso), soffitto con volta a botte e altezza variabile da m 2,80 a m 4,50. L'antibagno ha superficie di 2 mq. circa e altezza di 4,94 m circa; il locale wc più grande è finestrato, ha superficie di 2,5 mq. circa, altezza di 2,4 m circa (stante la presenza di un controsoffitto) ed è utilizzato come ripostiglio; l'altro wc ha superficie di 1,4 mq. circa, altezza di 4,70 m circa ed è cieco, perché il foro della portafinestra è stato murato per esigenze architettoniche. Si segnala che le pareti che delimitano i predetti locali integrativi non si estendono fino al sovrastante solaio come rappresentato dalla foto seguente.



*Figura 6 – Antibagno e wc*

Il magazzino a piano interrato ha superficie complessiva di 110 mq. circa, altezza di 2,57 m ed è illuminato da quattro bocche di lupo dotate di serramento; il ripostiglio ha superficie di 1,8 mq. circa e altezza di 2,57 m.

Queste le finiture e gli impianti rilevati:

## PDF Eraser Free

pavimenti: in legno nel negozio, in mattonelle di ceramica in antibagno e locali wc, in resina (sopra pavimento esistente) nel magazzino;

rivestimenti: soffitti e pareti in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei locali wc che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno, escluse quelle della bussola di ingresso e quelle delle pareti metalliche prefabbricate al piano interrato;

serramenti esterni: finestre e porte finestre del negozio con telaio metallico e vetro singolo, dotate di inferriate in ferro lavorato; finestra del locale wc con telaio in legno e vetro singolo;

impianto elettrico: conduttori in parte in tubazioni poste sottotraccia e in parte in tubazioni esterne;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni poste sottotraccia o sottopavimento; sanitari di tipo corrente; alcuni sanitari del locale wc finestrato sono stati rimossi;

impianto di climatizzazione: climatizzatori marca Carrier e LG per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale; è presente uno scaldacqua elettrico.

I locali si presentano complessivamente in buono stato di conservazione. Tuttavia alcuni impianti e alcune finiture sono in parte degli anni settanta del novecento (epoca dell'ultima ristrutturazione) e in parte realizzati dall'attuale proprietario nei primi anni duemila e presumibilmente necessiteranno a breve di qualche sostituzione e/o ammodernamento.

### ***Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare***

Al contratto di locazione, di cui si tratterà nel capitolo successivo, è allegato l'Attestato di prestazione energetica (APE), che pone l'unità immobiliare pignorata in classe energetica D, con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile ( $EP_{gl,nren}$ ) pari a 188,74 kWh/mq. anno. L'attestato è stato emesso il

## PDF Eraser Free

02.09.2022 ed ha validità fino al 02.09.2032, sempreché siano rispettate le prescrizioni relative alle operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'unità immobiliare.

### **Occupazione**

I beni sono locati alla [REDACTED], con sede in Padova, a seguito di contratto di locazione del 29.08.2022, registrato a Padova il 21.09.2022 al n. 013379-serie 3T, a cui è stato assegnato codice identificativo T5222T013379000MD. Il contratto ha durata di sei anni con decorrenza dal 01.09.2022 al 31.08.2028 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri sei anni. Il canone mensile è stato così convenuto:

- per i primi sei mesi in 500 euro;
- per i successivi dodici mesi e fino al diciottesimo mese in 1.500 euro;
- dal diciannovesimo mese in 1.950 euro (pari a 23.400 euro all'anno).

È prevista la rivalutazione annuale del canone nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat del costo della vita con decorrenza dal secondo anno della locazione.

Si evidenzia che la data di registrazione del contratto di locazione è successiva a quella di trascrizione del pignoramento (24.09.2020). Pertanto lo scrivente, ai fini della stima, considererà il contratto non opponibile alla procedura e stimerà i beni come se fossero liberi.

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

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

**Nota di trascrizione n. 5398 R.G. e n. 4748 R.P. del 28.07.1951.**



## PDF Eraser Free

tendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto Orientale. Graveranno sull'acquirente tutti gli obblighi di conservazione e tutela previsti dal codice dei beni culturali. Inoltre ogni trasferimento di proprietà, sia a titolo gratuito che oneroso, tra vivi o a causa di morte, dovrà essere denunciato alla citata Sovrintendenza ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004. Pertanto l'acquirente dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene entro trenta giorni dalla data del relativo decreto (al riguardo va segnalato che lo Studio n. 9-2018/E del Consiglio nazionale del Notariato, suggerisce di procedere alla denuncia del trasferimento dopo venti giorni dalla sua trascrizione, così da esser certi che il decreto di trasferimento non sia stato fatto oggetto di opposizione agli atti).

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

Ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 42/2004 il Ministero, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso *al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento*. L'atto di trasferimento rimarrà pertanto condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

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

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

#### **1. Trascrizioni**

**a) Nota di trascrizione n. 31596 R.G. e n. 20426 R.P. del 24.09.2020.**

Pignoramento oggetto della presente.

#### **2. Iscrizioni**

## PDF Eraser Free

### **a) Nota di iscrizione n. 917 R.G. e n. 119 R.P. del 12.01.2022.**

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Padova il 24.01.2002 ai nn. 2190/541.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto in data 17.01.2002 n. 64.783 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 826.331,04; somma totale euro 1.652.662,08.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73 (già sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1).

### **b) Nota di iscrizione n. 25998 R.G. e n. 4530 R.P. del 27.06.2019.**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Rovigobanca Credito Cooperativo – Società cooperativa, con sede in Rovigo.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto giudiziario in data 07.09.2018 n. 2.119 rep. Tribunale ordinario di Rovigo.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 83.307,06; somma totale euro 100.000,00.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

### **c) Nota di iscrizione n. 22425 R.G. e n. 3797 R.P. del 14.06.2017.**

## PDF Eraser Free

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto in data 08.06.2017 n. 752/9917 rep. Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 133.650,93; somma totale euro 267.301,86.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146.

### **d) Nota di iscrizione n. 2361 R.G. e n. 334 R.P. del 20.01.2012.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Rovigobanca Credito Cooperativo – Società cooperativa, con sede in Rovigo.

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto in data 18.01.2012 n. 88.651 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 300.000; somma totale euro 450.000.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

### **e) Nota di iscrizione n. 2190 R.G. e n. 541 R.P. del 24.01.2002.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo

## PDF Eraser Free

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto in data 17.01.2002 n. 64.783 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 826.331,04; somma totale euro 1.652.662,08.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 131, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 3716 R.G. e n. 465 R.P. del 30.01.2012.**

Proroga di durata.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo

CONTRO: [REDACTED]

***Regime patrimoniale tra i coniugi***

L'esecutato è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

Il bene è intestato per l'intero all'esecutato. Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

***Destinazione urbanistica dell'area***

L'area censita con il mappale 1203 del foglio 89 del Catasto Terreni risulta così destinata.

1) Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente:

- ricompresa nel perimetro del *Centro storico*;

## PDF Eraser Free

- ricompresa nel perimetro di *Sito UNESCO 'I cicli affrescati del secolo XIV di Padova' (Urbs Picta) - Buffer Zone;*
- ricompresa nel perimetro di *Ambiti centrali;*
- destinata a *Zona Territoriale Omogenea A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale* con destinazione d'uso *residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale;*
- ricompresa nell'*Unità di piano di classe "A" – modalità intervento di tipo "A";*

L'area è disciplinata in via principale dall'articolo 15 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano approvato.

L'articolo 15 comma 11 stabilisce le seguenti modalità di intervento (modalità di tipo "A").

*Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:*

- a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;*
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni;*
- c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;*
- d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;*
- e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;*
- f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;*
- g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.*

## PDF Eraser Free

*Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "B", "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 12.*

### *Destinazioni d'uso*

*Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.*

2) Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Padova, approvato con delibera di 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 :

- *vincolo sui beni culturali* (D. lgs. 42/2004, artt.10 e 12);
- *Centro storico;*
- *Centri abitati;*
- *compatibilità geologica: Aree idonee;*
- *zone di tutela: aree di interesse storico, ambientale e artistico.*

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex legge regionale n. 14/2017 di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4, 11.5 delle Norme Tecniche del P.A.T.

3) Il fabbricato è interessato da vincolo diretto ex legge n. 1089/1939; con denominazione *Casa medioevale*.

4) L'area è parzialmente interessata da ambito *Architettura del Novecento* – edificio segnalato CS109.

## PDF Eraser Free

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato, come già menzionato, risale all'epoca medievale e nel corso degli anni è stato oggetto di diverse ristrutturazioni. Da ricerche effettuate presso il comune di Padova risulta quanto segue.

In data 06.05.1974 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 27.09.1973 dai fratelli ██████████ ha rilasciato la licenza edilizia n. 1200 di registro e n. 53641 di protocollo per il restauro e la ristrutturazione interna del fabbricato. L'intervento è stato autorizzato dalla Sovrintendenza con nota n. 7200 dell'11.06.1974. In data 01.10.1975 il comune, a seguito della domanda del 21.07.1975, ha rilasciato altra licenza edilizia, pari numeri, in variante a quella rilasciata il 06.05.1974. La relativa agibilità, a seguito della domanda dei fratelli ████████ del 29.12.1975, è stata rilasciata il 09.08.1976 con prot. n. 53447 e reg. n. 479. Si evidenzia che il tecnico nella relazione redatta a seguito del sopralluogo dell'1.03.1976 attestava l'ultimazione dei lavori e la presenza di una cantina-magazzino a piano interrato a servizio del negozio a piano terra.

In data 28.11.1986 è stata presentata da ██████████, relativamente anche al negozio pignorato, domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85, protocollata con n. 76652 e poi rubricata con il n. 27661/86, per la realizzazione di opere in difformità alle citate licenze edilizie. In data 26.05.2008 l'attuale proprietario ha presentato alla Sovrintendenza domanda (prot. n. 11993) per ottenere la sanatoria delle opere riportate nel condono edilizio. Con lettera del 05.11.2008, prot. n. 25577, la Sovrintendenza dichiarava che le opere realizzate in difformità da quanto autorizzato con nota n. 7200/1974, erano in parte sostanzialmente coerenti con quanto già autorizzato nel 1974 e in parte sanabili, mediante il pagamento di una sanzione. In data 20.11.2008 il comune di Padova, a seguito della domanda pre-

## PDF Eraser Free

sentata da [REDACTED] il 28.11.1986, visto il nulla osta della Soprintendenza del 05.11.2008, ha rilasciato a [REDACTED] la concessione edilizia n. 27661/86 con cui ha concesso la sanatoria degli abusi. Nella predetta concessione edilizia non è segnalata (come spesso accade) la necessità di conseguire un nuovo certificato di agibilità.

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo l'unità immobiliare pignorata non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate: sono state infatti poste in opera senza previa autorizzazione (del comune e della Soprintendenza) delle pareti interne prefabbricate in metallo (facilmente rimovibili) al piano interrato e un serramento all'ingresso per creare una bussola. L'abuso è sanabile relativamente all'aspetto urbanistico-edilizio, ma non vi è la certezza assoluta di ottenere la sanatoria anche dalla Soprintendenza. Tenuto conto che l'acquirente presumibilmente adatterà gli spazi interni all'uso a cui intende destinare il locale, si ipotizza che rimuoverà le predette pareti e il serramento all'ingresso (sempre che non vi provveda l'attuale proprietario) e in tal modo ripristinerà l'immobile nello stato autorizzato. La spesa per tali opere, comprese le necessarie modifiche agli impianti, è stimabile in 3.000 euro e resterà quindi a carico dell'acquirente.

Stante la discrezionalità nell'interpretazione delle norme, va segnalato che il comune potrebbe richiedere all'acquirente una nuova agibilità in relazione alle opere condonate, in tal caso sarà necessario presentare una Segnalazione certificata di agibilità, allegando la certificazione di conformità degli impianti. Tenuto conto della scarsa probabilità di tale evenienza lo scrivente non opererà alcuna detrazione al riguardo, ritenendo che gli eventuali costi per ottenere una nuova agibilità siano compensati con la riduzione forfettaria del 15% che si applicherà al valore stimato.

### **Regolarità del censimento catastale**

L'unità immobiliare pignorata è regolarmente accatastata.

### **Spese condominiali**

L'unità immobiliare pignorata fa parte del condominio *Santa Lucia*. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.01 al 31.12 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico dell'unità pignorata ammontano mediamente a 750 euro. L'esecutato risulta in regola con i pagamenti delle rate condominiali.

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

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

La superficie commerciale è stata determinata:

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

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

## PDF Eraser Free

- negozio (p.t.):	116,5 mq. x 1,00 = 116,5 mq.
- magazzino (p.i.):	137,2 mq. x 0,50 = <u>68,6 mq.</u>
totale superficie commerciale:	185,1 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 secondo semestre 2022 pone i beni pignorati nella zona Centrale B1, microzona n. 1, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per negozi in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 2.300 €/mq. a 3.600 €/mq.;
- per negozi in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 4.100 €/mq. a 8.500 €/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, compresi quelli relativi a recenti compravendite, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 3.000 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 555.300 (= 185,1 mq. x 3.000 €/mq.). Al predetto valore va detratta la spesa riportata nel capitolo *Regolarità edilizia*, stimata in 3.000 euro, ottenendo così il valore di euro 552.300 (= 555.300 – 3.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 470.000** (= 552.300 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 01 settembre 2023

Allegati:

- 1) atto di provenienza con relative note di trascrizione;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;

## PDF Eraser Free

- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elenco immobili (Catasto Fabbricati);
- 5) visura storica al Catasto Fabbricati del negozio pignorato;
- 6) planimetria catastale del negozio pignorato;
- 7) certificato di destinazione urbanistica;
- 8) estratti delle pratiche edilizie;
- 9) certificato di agibilità;
- 10) APE;
- 11) ispezione ipotecaria a nome [REDACTED];
- 12) n. 11 fotografie;
- 13) prospetto riepilogativo.

