TRIBUNALE DI PADOVA

n. 135/2024 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

c/

con l'intervento di:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Premessa *2*

Estremi del pignoramento *3*

Istanza di vendita *4*

Analisi della documentazione depositata *4*

Diritto venduto e qualità *4*

Ubicazione *4*

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio *4*

Confini *5*

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

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

Provenienza ventennale 6

Corrispondenza 7

Descrizione dei beni 7

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare 26

Occupazione 28

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 28

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva..... 31

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate 31

Regime patrimoniale tra i coniugi 32

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei..... 32

Destinazione urbanistica dell'area 33

Regolarità edilizia 33

Spese condominiali 35

Stima valore commerciale del lotto..... 36

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 23.05.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava all'11.12.2024 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 25.05.2024 lo scrivente

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

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

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, si produce la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** immobiliare la , chiede che siano sottoposti a pignoramento gli immobili di piena proprietà del sig. , così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Trebaseleghe:

- foglio 19, mappale 1281, subalterno 4, partita 634, via Martiri della Libertà, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 105, rendita 553,90 euro;
- foglio 19, mappale 1281, subalterno 9, partita 634, via Martiri della Libertà, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, rendita 26,03 euro;

con le rispettive ragioni, accessori e pertinenze.

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

n. 15991 di registro generale, n. 11427 di registro particolare del 02.05.2024, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 08.04.2024 n. 1.740 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore della

contro

, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Trebaseleghe:

1) foglio 19, mappale 1281, subalterno 4, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5,5 vani, via Martiri della Libertà;

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

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

2) foglio 19, mappale 1281, subalterno 9, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 14, via Martiri della Libertà.

Istanza di vendita

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

Analisi della documentazione depositata

Risulta depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., sottoscritta il 07.05.2024 dal notaio Federico Colletti di Maglie. Si allega, perché mancanti in atti, l'atto di provenienza.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto e qualità

Intera piena proprietà di un appartamento al secondo piano e di un garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale.

Ubicazione

Comune di Trebaseleghe, via Cesare Battisti n. 13 (già via Martiri della Libertà).

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio

, proprietario per l'intero, è intestato sugli immobili così censiti al foglio 19 del Catasto Fabbricati del comune di Trebaseleghe:

- mappale 1281, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 105, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 101, rendita 553,90 euro, via Martiri della Libertà, piano 2;

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

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

- mappale 1281, subalterno 9, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, rendita 26,03 euro, via Martiri della Libertà, piano T.

Non è presente l'elaborato planimetrico. La planimetria catastale non riproduce tutte le parti comuni.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 19 del Catasto Terreni del comune di Trebaseleghe:

mappale 1281, ente urbano, are 11.40.

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 1281/sub4 e 1281/sub9 del foglio 19 derivano rispettivamente dai mappali 427/sub4 e 427/sub9 del foglio 19 a seguito di variazione per modifica identificativo catastale, allineamento mappe, del 05.10.2006. Precedentemente i mappali 427/sub4 e 427/sub9 del foglio 19 non hanno subito variazioni degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1989).

Al **Catasto Terreni** il mappale 1281 del foglio 19, ente urbano di are 11.40, deriva dal mappale 426, stesso foglio, ente urbano di are 11.40, a seguito di variazione d'ufficio, allineamento mappe, del 05.10.2006. Il mappale 426 del foglio 19, ente urbano di are 11.40, deriva dal mappale 426, stesso foglio, seminativo arborato di are 03.10, a seguito di variazione del 31.12.1980.

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a ovest e a nord con via Cesare Battisti, a est con i mappali 1313 e 431, a sud con il mappale 429. Tenuto conto che porzione del mappale 1281 è sede stradale, il mappale 1281 confina a nord con i mappali 1453, 1456 e 455, a est con i mappali 1313 e 431, a sud con il mappale 429, a ovest con i mappali 452 e 442.

L'appartamento pignorato prospetta a sud, a ovest e a nord su cortile comune,

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

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

confina a est con vano scala comune e altro appartamento.

Il garage pignorato confina a sud con cortile comune, a ovest con altro garage, a nord con appartamento.

Provenienza ventennale

A) I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita in data 26.11.2020 n. 110.343 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto a Padova il 03.12.2020 ai nn. 42579/27506, con cui

coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno venduto a

, che ha dichiarato di essere di stato civile libero, l'intera piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sito nel comune di Trebaseleghe, via Battisti n. 13 (già Martiri della Libertà), e più precisamente:

- un appartamento al secondo piano, così identificato al foglio 19 del Catasto Fabbricati del comune di Trebaseleghe: mappale 1281, subalterno 4, via Martiri della Libertà, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 105, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 101, rendita 553,90 euro;
- un'autorimessa a piano terra, così identificata al foglio 19 del Catasto Fabbricati del comune di Trebaseleghe: mappale 1281, subalterno 9, via Martiri della Libertà, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita 26,03 euro.

Nell'atto è specificato che nella vendita sono compresi i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, così come previsto per legge, per destinazione e dal titolo di provenienza.

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

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

B) I beni in argomento erano pervenuti a , da , a seguito di atto di compravendita in data 23.12.1991 n. 61.309 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 20.01.1992 ai nn. 2843/2461.

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 appartamento con garage facenti parte di un fabbricato condominiale.

Descrizione dei beni

Si trovano a Trebaseleghe, via Cesare Battisti n. 13, in un rione residenziale adiacente alla zona industriale, distanti circa 750 m dal centro del paese.

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

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

Figura 1 – Pianta di Trebaseleghe da Google Maps

Figura 2 – Pianta da Google Maps

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

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

Sono porzione di un fabbricato condominiale, costruito nei primi anni settanta del novecento, che si sviluppa su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo) e risulta così articolato:

- al piano terra vi sono tre appartamenti, cinque autorimesse e il vano scala comune;
- al primo piano vi sono due appartamenti oltre ai locali comuni (pianerottolo, vano scala);
- al secondo piano vi sono altri due appartamenti oltre ai locali comuni (pianerottolo, vano scala);
- al terzo piano (sottotetto) vi è un appartamento oltre ai locali comuni (pianerottolo, vano scala).

L'edificio, come si ricava dal certificato di collaudo statico dell'8.05.1975, è stato realizzato con le seguenti strutture portanti: fondazioni continue in cemento armato; murature in laterizio; travi, pilastri e scala in cemento armato; solai in laterocemento.

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.

Le parti comuni del fabbricato presentano le seguenti finiture: facciate intonacate e tinteggiate; manto di copertura in tegole su tetto a falda; grondaie e pluviali in lamiera preverniciata; pavimento dell'androne di ingresso e dei pianerottoli comuni in marmo; gradini della scala rivestiti in lastre di marmo; parapetto della scala in ferro; pareti e soffitti del vano scala intonacati e tinteggiati; portoncino di ingresso con telaio metallico e tamponature in vetro. Lo stato delle parti comuni è complessivamente buono, anche se va rilevata una leggera alterazione cromatica della facciata nord, causata da muffe che tendono a rendere *nera* la superficie nelle zone bagnate dalla pioggia.

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

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

Figura 3 – Facciata nord del fabbricato

Figura 4 – Facciata sud del fabbricato

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

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

Figura 5 – Facciata ovest del fabbricato

Figura 6 – Particolare facciata nord del fabbricato

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

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

Figura 7 – Ingresso del fabbricato

Figura 8 – Vano scala

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

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

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è in parte a verde con alberi e arbusti e in parte in terra battuta con soprastante ghiaino; su alcuni lati del fabbricato vi è un marciapiede con pavimento in mattonelle di ceramica. Nell'area scoperta comune sono state realizzate delle tettoie per la protezione degli autoveicoli. La recinzione è con ringhiera su muretta lungo la strada, con rete metallica sugli altri lati. L'area scoperta risulta complessivamente in buono stato e ben curata.

Vi sono un accesso pedonale sul lato nord e uno carraio sul lato ovest, entrambi muniti di cancello.

Figura 9 – Accesso carraio e cortile

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

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

Figura 10 – Cortile comune sul lato sud

Figura 11 – Cortile sul lato sud

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

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

Figura 12 – Cortile comune sul lato ovest

Figura 13 – Tettoie su cortile comune

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

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

Figura 14 – Cortile comune sul lato est

L'**appartamento** pignorato, che è posto al secondo piano, si articola in: ingresso (mq. 6 circa), soggiorno (mq. 20 circa), cucina (mq. 13 circa), corridoio zona notte, due camere da letto (mq. 12 circa e mq. 16 circa), bagno (mq. 5 circa), ripostiglio (mq. 6 circa), due poggioli (mq. 5 circa e mq. 7 circa). L'altezza dei locali è 2,78 m.

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

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

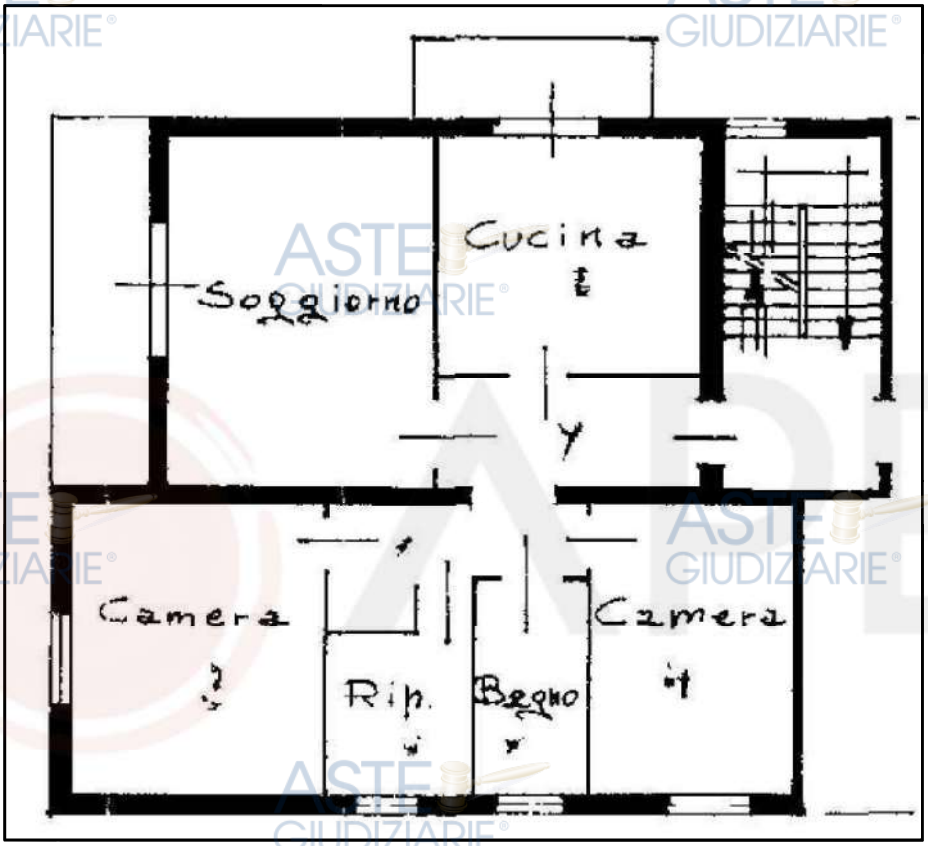

Figura 15 – Pianta dell'appartamento tratta dalla planimetria catastale

Figura 16 – Portoncino di ingresso dell'appartamento

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

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

Figura 17 – Soggiorno

Figura 18 – Ingresso e soggiorno

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

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

Figura 19 – Cucina

Figura 20 – Cucina

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

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

Figura 21 – Cucina e ingresso

Figura 22 – Bagno

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

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

Figura 23 – Camera singola

Figura 24 – Camera matrimoniale

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

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

Figura 25 – Camera matrimoniale

Figura 26 – Corridoio zona notte

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

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

Figura 27 – Poggiolo

Figura 28 – Poggiolo

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

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

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

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: in mattonelle di ceramica o in marmo in tutti i locali; in mattonelle di gres nei poggioli;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti i locali, ad esclusione della cucina e del bagno che hanno pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno, alcune con specchiature in vetro; portoncino di ingresso in legno (non blindato);

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera in tutti i locali ad eccezione del bagno che ha finestra con telaio in PVC e vetrocamera, persiane in PVC;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia; componentistica di tipo corrente; è presente una luce di emergenza;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari (lavandino a semincasso, vaso sospeso, bidet sospeso e doccia) e rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria del 1997, marca Tata, posta in poggiolo; emissione del calore con radiatori in acciaio; è presente un cronotermostato;

impianto di condizionamento: impianto a split composto da un'unità esterna e una interna marca Fujitsu.

Complessivamente i locali sono in uno stato di conservazione abbastanza buono; alcune finiture sono state oggetto di manutenzione ordinaria e sostituzioni, ad esempio sono stati sostituti i pavimenti di molti locali, tutti i rivestimenti in mattonelle di

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

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

ceramica, la finestra del bagno. Sono dell'epoca di costruzione le porte interne e i serramenti esterni. L'impianto elettrico sembra anch'esso quello dell'epoca di costruzione. L'impianto idrico-sanitario è stato rifatto pochi anni fa (l'inquilino ha riferito tre anni fa). La caldaia, da quanto ha riferito l'inquilino, non funziona correttamente e, data la sua vetustà, dovrà essere sostituita. Lo scarico dei fumi della caldaia non è del tutto regolare e dovrà essere adeguato alla normativa vigente. L'impianto di condizionamento necessita di sostituzioni. Si segnala la presenza di muffe sul soffitto della camera matrimoniale.

Il **garage** pignorato, che è posto al piano terra, ha dimensioni di 4,64 m per 3,08 m e altezza di 2,27 m. Ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, basculante in lamiera, pavimento in calcestruzzo, è dotato di impianto elettrico e idrico. Il locale necessita di interventi di manutenzione ordinaria (es. su tinteggiatura, pavimentazione).

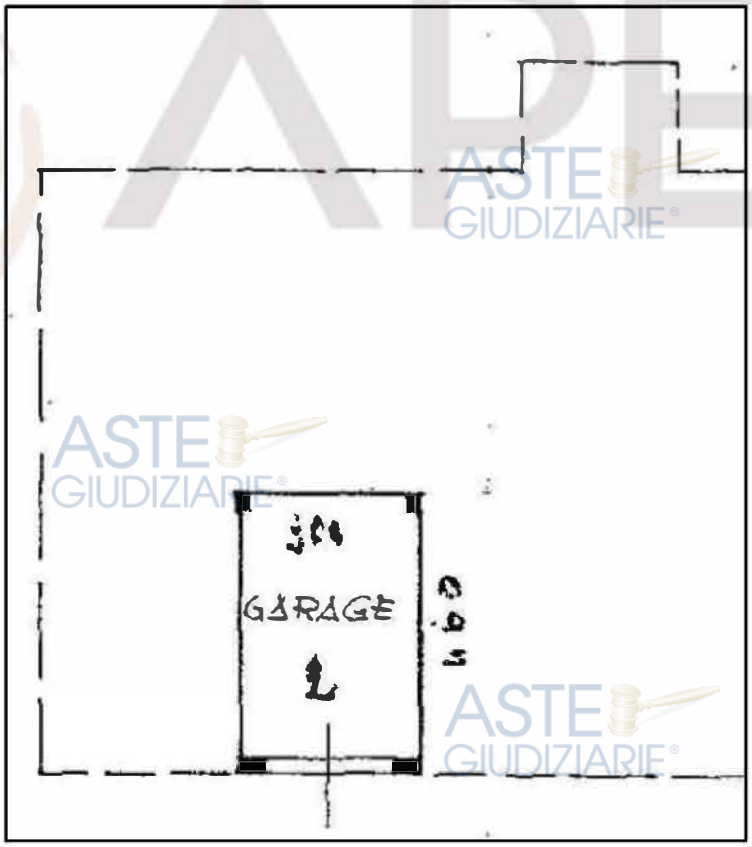

Figura 29 – Pianta del garage tratta dalla planimetria catastale

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

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

Figura 30 – Garage pignorato (quello con il portone aperto)

Figura 31 – Garage pignorato

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

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

Figura 32 – Garage pignorato

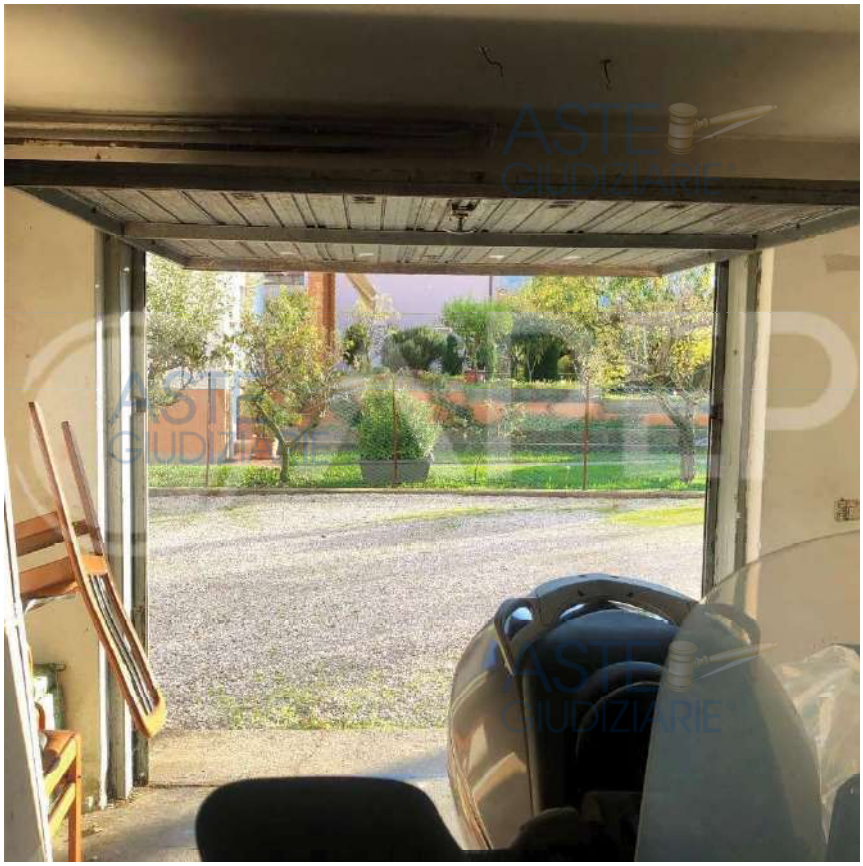

Figura 33 – Garage pignorato

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

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

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare

All'atto di provenienza è allegato un Attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato il 25.11.2019, che classifica l'appartamento pignorato in classe D, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ pari a 68,60 kWh/m^2 anno.

La validità dell'APE è subordinata all'esecuzione delle operazioni di controllo e manutenzione sugli impianti e dei necessari adeguamenti.

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

Occupazione

I beni sono occupati dal sig , assieme alla sua famiglia, a seguito di contratto di locazione sottoscritto in data 14.11.2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 29.11.2023 al n. 021545, serie 3T, codice identificativo T5223T021545000YG, della durata di quattro anni a partire dal 14.11.2023 e rinnovato tacitamente di altri quattro anni alla prima scadenza. Il canone annuo di locazione è di 10.200 euro, corrispondenti a 850 euro mensili. La data di registrazione del contratto di locazione (14.11.2023) è antecedente la data di trascrizione del contratto di locazione (02.05.2024). Il canone di locazione appare congruo tenuto conto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2023, che pone i beni pignorati nella zona centrale B1 (centro capoluogo), fornisce per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di locazione mensile variabile da 4,00 €/mq. a 5,2 €/mq., a cui corrisponde un canone di locazione mensile variabile da 448 €/mese a 582 €/mese, considerando la superficie di 112 mq. (= 105 mq. per l'appartamento + 14/2 mq. per il garage) riportata nelle visure catastali.

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

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

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. 6139 R.G. e n. 5121 R.P. del 24.04.1971.

A FAVORE E A CARICO DI:

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

TITOLO: atto in data 03.04.1971 n. 67.745 rep. notaio Costantino Bolzonella di Camposampiero.

Con il predetto atto è stata costituita servitù di passaggio e più precisamente per quello che qui interessa: lungo il confine ovest dei mappali 427 e 430 e lungo il confine nord dei mappali 427 e 426, mappali che ha venduto a assieme a maggior consistenza, dovrà essere lasciata libera, subito e per sempre, una striscia di terreno della larghezza di metri 5 che, unitamente ad analoga striscia di terreno della stessa larghezza, lasciata libera dai proprietari frontisti, costituirà la sede della già esistente strada privata, a tutti gli usi, della totale larghezza di metri 10, che porta alla via pubblica, gravata di servitù perpetua di passaggio per pedoni, animali, carri, veicoli ed autoveicoli in genere, acquedotto,

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

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

elettrodotto, gasdotto e fognatura, a favore dei lotti oggetto del presente e di quelli già venduti e della restante proprietà della parte venditrice e di tutte quelle altre proprietà di terzi che la parte venditrice volesse eventualmente indicare.

In sostanza parte del mappale 1281 è sede stradale (via Cesare Battisti).

Per una maggior comprensione si vedano le figure seguenti.

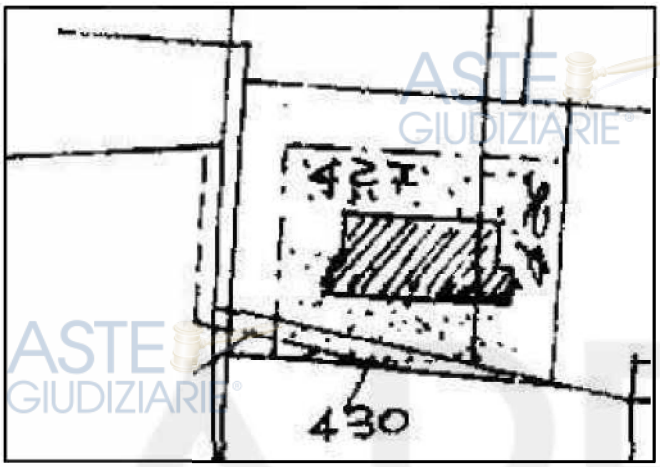

Figura 34 – Estratto di mappa tratto dalla planimetria catastale del 1975

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

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

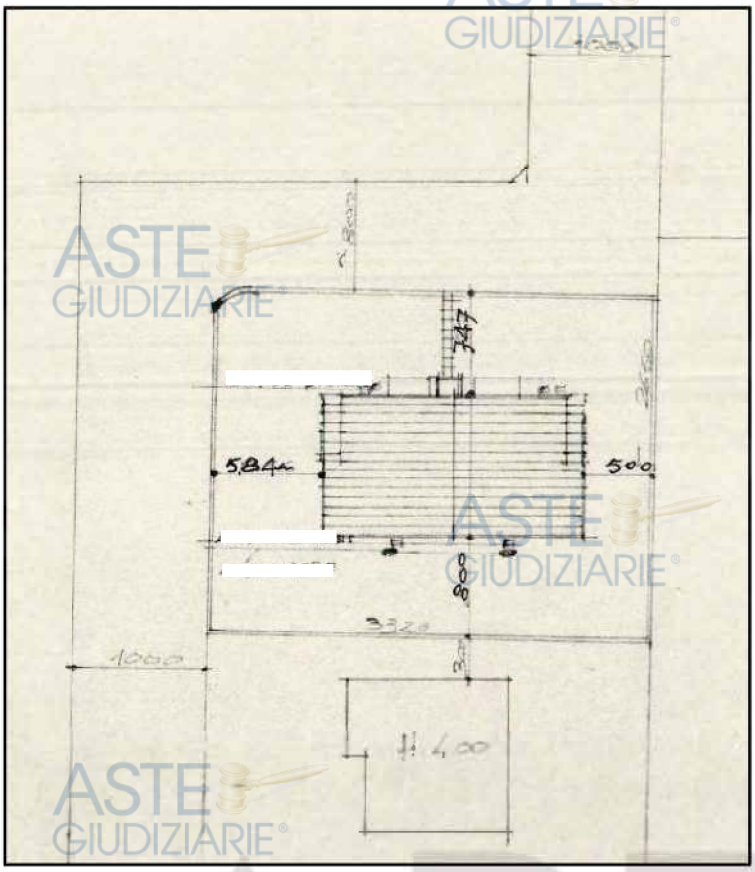

Figura 35 – Estratto delle tavole di progetto allegate alla licenza edilizia per la costruzione del fabbricato in argomento

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

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

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

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 15991 R.G. e n. 11427 R.P. del 02.05.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

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

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

a) Nota di iscrizione n. 42585 R.G. e n. 7513 R.P. del 03.12.2020.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto notarile in data 26.11.2020 n. 110.344 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 134.000; durata 30 anni; somma totale euro 268.000.

BENI:

1) comune di Trebaseleghe, Catasto Fabbricati, foglio 19, mappale 1281, subalterno 4, natura A2, consistenza 5,5 vani, via Martiri della Libertà, piano 2;

2) comune di Trebaseleghe, Catasto Fabbricati, foglio 19, mappale 1281, subalterno 9, natura C6, consistenza mq. 14, via Martiri della Libertà, piano T.

Regime patrimoniale tra i coniugi

L'esecutato alla data di acquisto dei beni pignorati era coniugato con , avendo contratto matrimonio il . Nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio è riportato che *con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*.

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

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

Firmato Da: MATTEO BORTOLAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 502ce972ccb27618568f5f35ce5dc6daf

estranei

I beni sono intestati 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 1281 del foglio 19 del Catasto Terreni del comune di Trebaseleghe ha la seguente destinazione urbanistica:

- zona B – residenziale;
- sede stradale.

Regolarità edilizia

Relativamente alla costruzione del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, come da ricerche effettuate presso il comune di Trebaseleghe, risulta quanto segue:

- in data 22.12.1973 il comune di Trebaseleghe ha rilasciato a , la licenza edilizia prot. n. 177 per la costruzione in via Martiri della Libertà di un fabbricato di quattro abitazioni sui mappali 426, 427 e 430 del foglio 7/C;
- in data 07.05.1974 il comune di Trebaseleghe, vista la domanda di intesa ad ottenere il cambio di intestazione della licenza edilizia del 22.12.1973 a , a seguito di contratto di compravendita del terreno, ha rilasciato a , la licenza edilizia n. 1730, prot. 66, per la costruzione del fabbricato in argomento;
- in data 13.02.1976 il comune di Trebaseleghe ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato risulta che l'appartamento pignorato, nello stato di fatto accertato dallo scrivente in

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

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

sede di sopralluogo, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, per i seguenti motivi:

1) alcune misure interne differiscono da quelle indicate nei disegni di progetto oltre le tolleranze consentite;

2) il locale con destinazione *bagno* viene utilizzato come *ripostiglio* e viceversa;

3) vi sono leggere modifiche alla distribuzione interna dei locali;

4) complessivamente la superficie coperta dell'appartamento è inferiore a quella autorizzata.

Si segnala che alla data del rilascio della licenza edilizia non era ancora stato emanato il Decreto ministeriale Sanità, 5 luglio 1975, Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975).

Vista la planimetria catastale del 30.04.1975, si ritiene che gli abusi edilizi siano stati realizzati contestualmente alla costruzione del fabbricato, si tratterebbe quindi di varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo edilizio. Tenuto conto che il titolo è stato rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, gli abusi sono sanabili ai sensi del comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 tramite:

- la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-bis del DPR 380/2001.

Si riporta di seguito il comma 5 dell'articolo 36-bis del DPR 380/2001.

Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

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

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

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile nella misura variabile da 1.032 euro a 10.328 euro a discrezione del responsabile del procedimento. Lo scrivente stima la sanzione in 1.032 euro. Si stimano le spese per la sanatoria in complessivi 3.500 euro, comprese le spese tecniche .

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente accatastate.

Spese condominiali

Sentito l'amministratore del condominio, si riferisce quanto segue.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato

La gestione condominiale ordinaria va dall'1.01 al 31.12 di ogni anno. Le spese fisse

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

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

annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità immobiliari pignorate ammontano a 650 euro circa.

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute relative agli ultimi due anni ammontano complessivamente a 1.243,04 euro, che si arrotondano a 1.243 euro, così dettagliati: per l'esercizio 2022/2023 euro 662,40, per l'esercizio 2023/2024 (bilancio di previsione) euro 580,64.

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

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

- appartamento 99,7 mq. x 1,00= 99,7 mq.

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

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

- poggioli 12,2 mq. x 0,30= 3,7 mq.

- garage 15,9 mq. x 0,50= 8,0mq.

totale 111,4 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 2024 pone i beni pignorati nella zona centrale B1 (centro capoluogo), microzona n. 1, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.200 €/mq.;

- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.250 €/mq. a 1.600 €/mq.;

- per box in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 520 €/mq. a 620 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per la medesima zona indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.032 €/mq. a 1.314 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 879 €/mq. a 1.118 €/mq.;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 742 €/mq. a 879 €/mq.;

- per box auto e autorimesse un valore di mercato variabile da 454 €/mq. a 545 €/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, compreso quello della recente (2019) compravendita dell'appartamento adiacente, lo scrivente assume per i beni pignorati il valore unitario di 800 €/mq., comprensivi dell'incidenza

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

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

delle parti comuni. Si stima pertanto per i beni pignorati un valore di euro 89.120 (= 111,4 mq. x 800 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nel capitolo *Regolarità edilizia* (stimate in 3.500 euro), nonché le spese condominiali insolute pari a 1.243 euro, ottenendo così il valore di euro 84.377 (= 89.120 – 3.500 – 1.243). Malgrado il fitto sia remunerativo si ribassa il valore del 5% per il venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe in qualche modo la cerchia della domanda. Il valore viene quindi ridotto a euro 80.158 (= 84.377 x 0,95).

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 68.000** (= 80.158 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 8 novembre 2024

Allegati:

1) atto di provenienza;
2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
3) visura storica al Catasto Terreni;
4) elenco immobili (Catasto Fabbricati);
5) visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;
6) visura storica al Catasto Fabbricati del garage;
7) planimetria catastale dell'appartamento;
8) planimetria catastale del garage;
9) certificato di destinazione urbanistica;
10) estratti delle pratiche edilizie;
11) certificato di agibilità;
12) estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato;
13) contratto di locazione;

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

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

14) ispezione ipotecaria a nome

15) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

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

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