

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: **N. 48/2024 R. Es.** Ud. 22/10/2024 ore 10:10

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott.ssa PAOLA ROSSI**

* * *

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777, valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C. nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Paola Rossi in data 19/03/2024, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 22/03/2024, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 29/01/2024**

Rep. N. 562/2024 – Ufficiale giudiziario di Padova (PD) c.f. 80015080288

TRASCritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del

Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/02/2024,

R.G. n.4807 e R.P. n.3314

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Piombino Dese (Pd)

Immobile 1 **Fg. 27 Part. 414 sub. 4**

Cat. A/2 *Abitazioni di tipo civile* *Cons. 5,5 vani*

Via IV Novembre *Piano 2*

Immobile 2 **Fg. 27 Part. 1490 sub. 2**

Cat. C/6 *Autorimesse* *Cons. 10 m²*

Via IV Novembre *Piano T*

-Per il diritto:

* * *

RELAZIONE TECNICA

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

A) L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di PIOMBINO DESE (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il



sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **PIOMBINO**

DESE (PD), in via IV Novembre n. 2

in data 08/05/2024 alle ore 15:00 alla presenza degli esecutati;

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;
- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un complesso residenziale, collocata in una zona semicentrale del comune di Pombino Dese in provincia di Padova, precisamente ubicata nel **Comune di Piombino Dese (PD), in via IV Novembre n. 2.**

Il bene pignorato è costituita da:

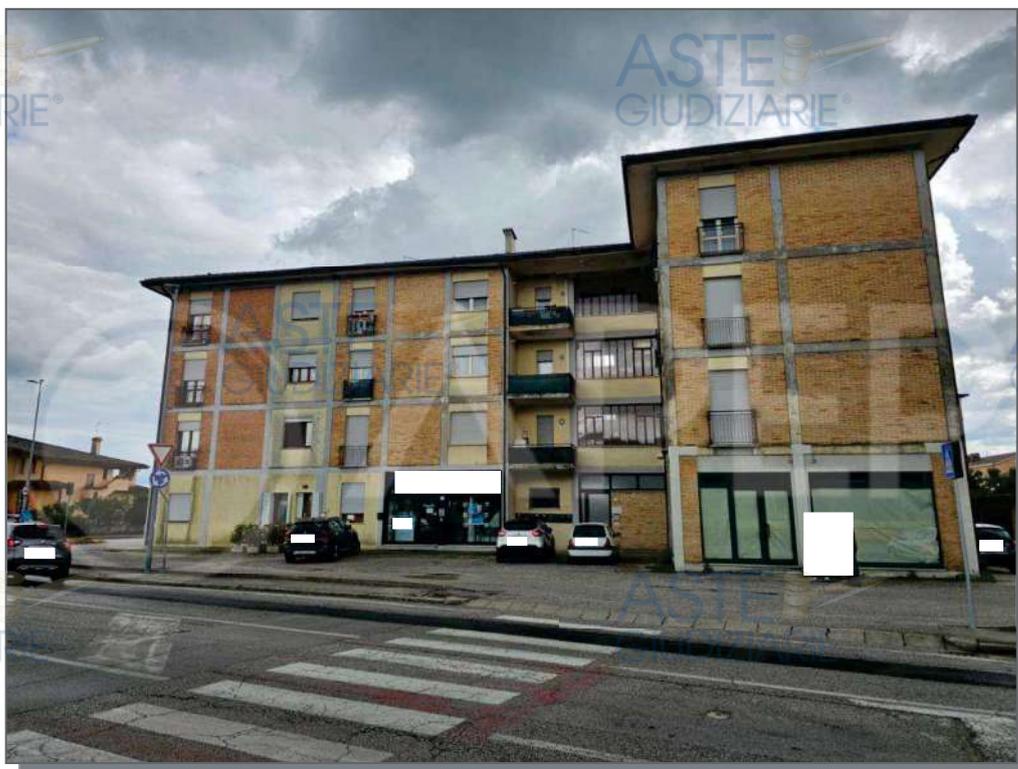
- *appartamento al piano secondo di un immobile condominiale, completo di garage in corpo staccato.*

L'immobile residenziale oggetto di esecuzione, si trova in una zona residenziale in ai limiti del centro del comune e nelle vicinanze alla zona industriale, in area tranquilla nelle vicinanze dei servizi commerciali e pubblici.

L'immobile è collocato a circa trenta chilometri dal centro storico della città di Padova: raggiungibile percorrendo la Strada Regionale n. 308 (nuova Statale del



Santo) in direzione di Castelfranco Veneto, poi l'uscita per Loreggia e proseguendo in via Roma (strada Regionale 307) e poi in via Pacinotti (Strada Regionale 245) in direzione Piombino Dese/Trebaseleghe, infine, dopo circa 3 chilometri si raggiunge una rotonda, in corrispondenza della quale, all'angolo con via IV Novembre, si trova l'immobile condominiale che ospita unità commerciali e residenziali.



Il fabbricato insiste su un lotto di forma irregolare, identificato al

C.T. del comune di PIOMBINO DESE (Pd)

fig. 27 part. 1490 e 346 di circa mq. 1.348,00

L'accesso all'immobile condominiale avviene da un'area adibita a parcheggio e area di manovra accessibile dalle pubbliche vie Pacinotti e IV Novembre.



I confini del lotto risultano delimitati lungo i fronti Sud ed Ovest da una rete con stanti metallici infissi su un muretto con antistati piantumazioni sempreverdi, i rimanenti lati si mostrano privi di recinzioni e con accesso diretto dalla pubblica via.

L'immobile condominiale presenta una forma pressoché a "T", occupato da varie attività commerciali al piano terra e, in posizione centrale, l'accesso al vano scale condominiale di servizio alle unità abitative.

Esteticamente l'immobile presenta i prospetti caratterizzati da una griglia che evidenzia la struttura portante, e dei paramenti murari a completamento, in parte intonacati di colore giallo tenue, in parte in mattoni faccia vista.

I poggioli presentano ringhiere metalliche a stanti verticali della medesima colorazione delle lattonerie. L'immobile si mostra in scarso stato manutentivo esterno con visibili macchie di umidità, muffe, dilavamento del colore, scrostamenti del colore e dell'intonaco.

Dalla corte esterna comune adibita a parcheggio e area di manovra, si accede al vano scala condominiale, ampiamente finestrato, che conduce ai piani; pavimentazione in marmo con ringhiera metallica e corrimano in legno.

Le autorimesse a servizio delle unità immobiliari, sono posizionate in corpo staccato e si sviluppano al solo piano terra.

L'edificio, regolarmente autorizzato, si trova a confine, costruito in mattoni di cemento, travetti prefabbricati "tipo Varese" e tavelloni a completamento, il tutto in scarso stato di manutenzione, con ampie macchie di infiltrazioni.

Il fabbricato, agibile dal 1963 si trova complessivamente in scarso stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:**C.F.: Comune di PIOMBINO DESE (Pd)****Fg. 27 part. 414 sub. 4 – appartamento****Fg. 27 part. 1490 sub. 2 – garage**

**L'appartamento oggetto della presente valutazione si trova al piano secondo,
con accesso dal vano scale condominiale.**

Internamente l'appartamento si mostra con un distributivo centrale che conduce ad una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno finestrato ed un locale studio. Rispetto allo stato autorizzato troviamo alcune differenze nella distribuzione dei locali come descritte in seguito.

L'appartamento presenta l'impianto di riscaldamento staccato, alcuni radiatori sono stati eliminati; è presente solo l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico mentre il riscaldamento dell'appartamento è effettuato tramite stufette elettriche mobili.

L'immobile presenta stanze in alcuni punti anche gravemente insalubri, con muffe che ricoprono quasi interamente le pareti, con evidenti distacchi di intonaco, infiltrazioni. La manutenzione è praticamente assente: l'unità presenta le finiture dell'epoca di costruzione, anche gli infissi, originari, si trovano in legno con vetro singolo e gravemente ammalorati.

Il **garage** al piano terra, si trova privo di finiture, in vano unico, e presenta la sola illuminazione interna; è protetto da un portone metallico a due ante in scarse condizioni di manutenzione..



Alla data del sopralluogo l'unità risulta in pessimo stato di conservazione,

presenta pavimentazioni in marmette, ceramiche di diverse dimensioni e colorazioni, listelli di legno posati a spina di pesce, in pessimo stato di conservazione, con alcuni elementi staccati dal sostegno. Le pareti presentano muffe, infiltrazioni e distacco di intonaco e di colore, gli infissi sono scrostati ed in pessimo stato, con vetro singolo.

I beni oggetto di pignoramento NON risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, infatti è stato rilevato che, l'intero immobile condominiale manca di una variante per modifiche prospettiche:

1) nel prospetto Est è presente un poggiolo a servizio del locale cucina e soggiorno – tale modifica risulta presente in tutti i piani dell'immobile condominiale;

2) lungo il prospetto ovest, invece, una loggia è stata chiusa ricavando un'ulteriore vano abitabile– tale modifica risulta presente in tutti i piani dell'immobile condominiale;

3) la distribuzione interna dei locali risulta difforme rispetto allo stato autorizzato.

4) l'altezza interna dei locali abitabili è pari a m 2,94 circa e non i previsti m 2,80.

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale circa la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerata anche la coerenza degli abusi rilevati rispetto al resto dell'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.



Sarà necessario procedere alla presentazione di una **pratica di sanatoria** con pagamento delle sanzioni per le modifiche interne, il recupero della loggia e la costruzione del poggiolo.

Si procede con il calcolo delle sanzioni comunali per la sanatoria e dei vari costi da sostenere al fine di regolarizzare l'immobile:

Si rimanda integralmente alla successiva sezione h) Opere abusive per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: sufficienti;
- Solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni sufficienti;
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: sufficienti;
- Scala condominiale: condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello comune: assenti;
- Infissi esterni: avvolgibili – condizioni: scarse;
finestre in legno con vetro singolo – condizioni scarse;
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno –condizioni scarse;
- Manto di copertura: non visibile;
- Pareti esterne: Tinteggiatura e mattoni a vista – condizioni: sufficienti;
- Pavimentazione esterna: Asfalto – condizioni sufficienti;
- Pavimentazione Interna: pavimentazioni varie – in condizioni scarse;
- Rivestimento: rivestimento in ceramica in cucine e nei bagni – condizioni scarse;

Impianti:



- Video Citofono presente;
- Gas: fornitura comunale;
- Elettrico: con linee incassate in parte – condizioni scarse;
- Fognatura: alla rete pubblica;
- Idrico: Acquedotto – condizioni buone;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori, vasca, lavabo e sanitari in ceramica di colore bianco del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale – condizioni: scarse;
- Termico: riscaldamento assente – condizioni: scarse;
- Condizionamento: assente;
- Antifurto: ---
- Altri accessori ---

a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE RISULTANTI:

- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

Fg.	Part	Sub	Z. C.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
27	414	4		A/2	U	5,5 vani	Tot.: m ² 90 Tot. escluse aree scop.: 88 m ²	€ 355,06	Via IV Novembre Piano 2
27	1490	2		C/6	U	10 m ²	Tot.: 10 m ²	€ 18,59	Via IV Novembre Piano T

INTESTATO:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti on.re
		Proprietà per ½
		Proprietà per ½

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist.	Deduz	Reddito	
							Dom.	Agr.
27	1490			Ente Urbano	00 10 78			
27	346			Ente Urbano	00 02 70			

N.B. La scrivente segnala che **non risulta corretta l'intestazione catastale dei beni**, in particolare si evidenzia che il nominativo corretto, verificato all'anagrafe comunale è

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.1490 del foglio 27 (ENTE URBANO):

NORD: Pubblica via Antonio Pacinotti;

OVEST: Altra proprietà – foglio 27 part. 25, 1241, 1334;

SUD: Altra proprietà – foglio 31 part. 842;

Stessa proprietà – foglio 31 part. 346

EST: Pubblica via IV Novembre, Stessa proprietà – foglio 31 part. 346;

- PARTICELLA N.346 del foglio 27 (ENTE URBANO):

NORD: Stessa proprietà – foglio 31 part. 1490;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 31 part. 1490;

SUD: Stessa proprietà – foglio 31 part. 1490;

EST: Pubblica via IV Novembre;

- ABITAZIONE Fg. 27 Part. 414 subalterno 4:

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;

- OVEST: stacco su scoperto comune;
- SUD: stacco su scoperto comune;
- EST: Vano scale e atrio comuni; stacco su scoperto comune;
- **GARAGE** Fg. 27 Part. 1490 subalterno 2:
- NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;
- OVEST: Altra proprietà – mappale 1241;
- SUD: Altra unità abitativa, altra proprietà;
- EST: Scoperto comune.

**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto

a).

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

Fg. 27 part. 414 sub. 4

Fg. 27 part. 1490 sub. 2

situati all'incrocio tra via Antonio Pacinotti e via IV Novembre
costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)



risultano di proprietà degli esecutati

in forza di

Atto di Vendita del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep.

n. 30828 racc. n. 7049 del 29/01/1987, **registrato** a Padova il giorno 03/02/1987 al n. 2192, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/02/1987, R.G. 3440, R.P. 2761, con cui il sig.

cedeva ai sig.ri

la piena proprietà delle unità, acquistate in comune ed in parti uguali.

La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compresa l'area coperta e scoperta e quant'altro di uso comune e condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.F. Sezione C foglio 8 mapp. 414 sub. 4 (A/2) e mapp. 415 sub. 2 (C/6),

successivamente variati come attuali identificativi con

Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015 in tutti dal 10/07/2015 Cancellazione sezione.

N.B. La scrivente segnala che non risulta corretta l'identificazione degli

acquirenti descritta nell'atto di provenienza, in particolare si sottolinea che il nominativo corretto, verificato all'anagrafe comunale è

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via IV Novembre n.

2 interno D del comune di Piombino Dese (PD) risulta

attualmente OCCUPATA,

dai proprietari esegutati sig.

e dai figli sig.

come evidenziato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia

rilasciato all'ufficio anagrafe del comune di Piombino Dese.

(Vedasi all.07-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive

dell'immobile, procedere alla vendita in un unico lotto.

d) REGIME PATRIMONIALE

FORMALITÀ – VINCOLI ED ONERI

Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO**, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto.

L'analisi dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ricevuto dal registro



degli Atti di Matrimonio del comune di Piombino Dese (PD) al n. 21 P. 2 S. A
anno 1975, risulta che hanno contratto
matrimonio in in regime di comunione legale dei
beni.

(Vedasi all.06-Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso
l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale
del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state
riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

(vedasi allegato n.09)

ISCRIZIONI - nessuna

TRASCRIZIONI:

- R.G. n.4807 R.P. n.3314 del 08/02/2024

a favore:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime
di Comunione legale

Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime
di Comunione legale

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 29/01/2024 Rep. N. 562/2024 –

pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario con sede a Padova (PD) – c.f.
80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

-Immobilie 1 **Catasto Fabbricati Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

Fg. 27 Part. 414 Sub. 4 cat. A2

Cons. 5,5 vani Via IV Novembre Piano 2

-Immobilie 2 **Catasto Fabbricati Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

Fg. 27 Part. 1490 Sub. 2 cat. C6

Cons. 10 mq Via IV Novembre Piano T

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOMBINO DESE

(Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue:

l'immobile sorge in Zona B Residenziale (rif. art. 30 delle NTO)

Si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti dell'unità.

(allegato n. 04 –estratto p.i. vigente e N.T.O.)

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOMBINO DESE (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE** per la costruzione di un fabbricato per abitazioni
– concessione n. 70/1962 del 17/12/1962;
- **AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE** per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzini
– concessione n. 65/1964 del 21/08/1964;
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA** n. 46 del 16/12/1964 e del 22/10/1963;
(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

Fg. 27 part. 414 sub. 4

Fg. 27 part. 1490 sub. 2

situati all'incrocio tra via Antonio Pacinotti e via IV Novembre

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

Fg. 27 part. 1490 e 346

risultano di proprietà degli esecutati

in forza di

Atto di Vendita del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep.

n. 30828 racc. n. 7049 del 29/01/1987, **registrato** a Padova il giorno 03/02/1987

al n. 2192, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova,

Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/02/1987, R.G. 3440, R.P. 2761, con cui il sig.

cedeva ai sig.ri

la piena proprietà delle unità, acquistate in comune ed in parti uguali. La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compresa l'area coperta e scoperta e quant'altro di uso comune e condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'analisi dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ricevuto dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Piombino Dese (PD) al n. 21 P. 2 S. A anno 1975 risulta che hanno contratto matrimonio in in regime di comunione legale dei beni.

n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.F. Sezione C foglio 8 mapp. 414 sub. 4 (A/2) e mapp.

successivamente variati come attuali identificativi con

Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015 in tutti
dal 10/07/2015 Cancellazione sezione.

N.B. La scrivente segnala che non risulta corretta l'identificazione degli
acquirenti descritta nell'atto di provenienza, in particolare si sottolinea che il
nominativo corretto, verificato all'anagrafe comunale è

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita)

h) OPERE ABUSIVE

**I beni oggetto di pignoramento NON risultano regolari dal punto di vista
urbanistico edilizio, infatti è stato rilevato che, l'intero immobile
condominiale manca di una variante per modifiche prospettiche:**

(vedasi allegato n.08 – individuazione opere abusive)

1) nel prospetto Est è presente un poggiolo a servizio del locale cucina e
soggiorno – tale modifica risulta presente in tutti i piani dell'immobile
condominiale;

2) lungo il prospetto ovest, invece, una loggia è stata chiusa ricavando
un'ulteriore vano abitabile– tale modifica risulta presente in tutti i piani
dell'immobile condominiale;

3) la distribuzione interna dei locali risulta difforme rispetto allo stato
autorizzato.

4) l'altezza interna dei locali abitabili è pari a m 2,94 circa e non i previsti m
2,80.

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerata anche la coerenza degli abusi rilevati rispetto al resto dell'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche interne, il recupero della loggia e la costruzione del poggiatesta.

Si procede con il calcolo delle sanzioni comunali per la sanatoria e dei vari costi da sostenere al fine di regolarizzare l'immobile:

ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE					
	mc	€/mc	snr x 0,6		x 3 per sanatoria
oneri primari e secondari	12,18	20,68	€ 251,88	no	€ 755,64
costo di costruzione			€ 1.500,00		€ 4 500,00
pari al triplo del costo delle opere in difformità					
			Sanzione per modifiche		€ 1 032,00
					+
			diritti di segreteria scia in sanatoria		€ 80,00
					+
			presentazione pratica di sanatoria		€ 5 000,00
					=
TOTALE SANZIONI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA					€ 11 367,64

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 11.000,00 (EuroUndiciMila/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la valutazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria

verranno effettuate dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto
sopradescritto.

**REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI
IMMOBILI**

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano
regolarmente censiti,

fatto salvo il lieve spostamento di porte interne,

sarà necessario procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie
catastali individuando l'abitazione e il garage oltre alla correzione
dell'intestataria

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 500,00 (EuroCinqueCento/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le **spese condominiali di gestione del complesso** sono le seguenti:

(vedasi allegato n. 10 – rendiconto dell'amministratore di condominio)

- **Spese a consuntivo dell'esercizio**

€ 2.591,62 esercizio 2022-2023

€ 1.306,37 esercizio 2023-2024

Totale € 3.636,80

Le spese di gestione ancora da saldare ad oggi, a carico dell'attuale
esecutato, considerati i rendiconti ricevuti dall'amministratore condominiale
ammontano a

circa € 3.636,80 (EuroTreMilaSeiCentoTrentaSei/80)

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Ad oggi non sono stati deliberati interventi condominiali straordinari.

1) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile
sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei
noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento;
in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in
zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale:

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il
valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli
adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione
del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di
ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture
pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo
stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di
ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la



luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

1) Appartamento al piano secondo

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Appartamento piano 2	mq	92,00	1	92,00
Poggiolo piano 1	mq	5,5	0,3	1,65
pertinenze condominiali			2%	1,87
TOTALE				95,52

2) Autorimessa piano terra

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Autorimessa	mq	11,4	0,5	5,70
pertinenze condominiali			2%	0,11
TOTALE				5,81

Valutazione				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 2 000,00		
			€	202 674,00

VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

€ 202 674,00

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€ 30 401,10
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà oltre 45 anni	0,7	-€ 60 802,20
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	25%	-€ 50 668,50



Spese condominiali insolute

-€ 3 636,80

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)

-€ 11 000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)

-€ 500,00

VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO

€ 45 665,40

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

Identificato al C.F. Comune di PIOMBINO DESE (PD)

Fg. 27 mapp. 414 sub. 4

Fg. 27 mapp. 1490 sub. 2

Arr. € 45.600,00

(EuroQuarantaCinqueMilaSeiCento/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in scarso stato di manutenzione.

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile ad oggi viene riscaldato tramite alcune stufette mobili, i radiatori prima utilizzati risultano in parte rimossi, l'acqua calda sanitaria con boiler, finestre in legno con vetro singolo, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica G**.

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

* * *

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Piombino Dese Fg. 27 part. 1490, 346;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Piombino Dese Fg. 27 part. 414 sub. 4 e part. 1490 sub. 2;
- 3) Autorizzazione per costruzioni edilizie per la costruzione di un fabbricato per abitazioni – concessione n. 70/1962 del 17/12/1962; autorizzazione per costruzioni edilizie per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzini – concessione n. 65/1964 del 21/08/1964; autorizzazione di abitabilità di casa n. 46 del 16/12/1964 e del 22/10/1963;
- 4) Estratto del Piano degli interventi;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 7) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 8) Difformità grafiche rilevate;
- 9) Ispezione ipotecaria esecutato;





10) Documentazione amministratore;

11) Documentazione fotografica.

Monselice, li 17/09/2024



ASTE GIUDIZIARIE®
II CTU
Arch. Teresa Carturan



ASTE GIUDIZIARIE®
APEP

