TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

[redacted]

contro

[redacted]

n° 500/18 R.G. Es.

Giudice dott. Amenduni Giovanni Giuseppe

PERIZIA DI STIMA

C.T.U. Arch. Andrea Dondi Pinton

Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail andrea.dondi@9hstudio.it

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

SOMMARIO

PREMESSA **5**

1. VERIFICHE DOCUMENTALI **6**

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c 6

1.2 Titoli di provenienza 6

2. DESCRIZIONE DEI BENI **8**

2.1 Identificazione catastale e confini 8

2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali 13

2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento 13

2.4 Diritti di comproprietà, altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale tra coniugi 14

2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura 14

2.6 Conformità urbanistica 15

2.7 Caratteristiche degli immobili 19

Caratteristiche energetiche dell'immobile 23

Caratteristiche energetiche dell'immobile 27

3. STIMA DEGLI IMMOBILI **27**

3.1 Criteri di stima 27

3.2 Stato di occupazione degli immobili 28

3.3 Stima 28

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE **31**

4.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare 31

Iscrizioni contro 31

Trascrizioni contro 35

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI **35**

Formalità a carico dell'area su cui sorge il complesso 35

Formalità a carico dell'area su cui sorge il complesso 36

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI **37**

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

PREMESSA

Con comunicazione del 14.12.2018, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 500/18** R.G. Es., promossa da [redacted] contro [redacted], e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 20.12.2018 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(***allegato 'A'*** - *Quesito*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione
(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

Per facilità di esposizione e lettura si identificheranno sin d'ora due lotti distinti:

LOTTO A

Diritto in esecuzione:	**Proprietà per 1\2 - Intestato a** [redacted]
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati - Comune di Padova PD **Fg. 62 - mapp. 126 - sub. 176** - A/2 - P.tta Modin n. 4 - cons. 4,5 vani - P: 2-3 **Fg. 62 - mapp. 126 - sub. 30** - C/6 - via Podestarile - cons. 16 mq - P: S1
Ubicazione:	Padova PD, quartiere 'Ponte di Brenta' - Piazzetta Modin n. 4;
Qualità dei beni:	Appartamento duplex con camera singola e garage, il tutto in complesso condominiale;

LOTTO B

Diritto in esecuzione:	**Usufrutto per 1\1 - Intestato a** [redacted]
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro PD **Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 85** - A/2 - via Forno - cons. 5,5 vani - P: 3-4 **Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 47** - C/6 - via Forno - cons. 22 mq - P: 3-4
Ubicazione:	Selvazzano Dentro PD, frazione 'Tencarola', via Forno n. 26/b;
Qualità dei beni:	Appartamento duplex con garage il tutto in complesso condominiale;

Riepilogo adempimenti ed indagini peritali

in data 20.12.2018:
- Giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;

periodo successivo:
- Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo Studio del Notaio dott. Bruno Saglietti e lo Studio del Notaio dott. Stefano Zanellato:
  - Atto di compravendita (n. 2);

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
  - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
- **Relativamente al LOTTO A sub. 176, il sottoscritto ha aperto procedura di segnalazione presso gli Uffici del Catasto per errata corrispondenza della planimetria catastale, la procedura è stata chiusa con attribuzione della corretta planimetria catastale all'immobile in oggetto;**
- **Verifica completezza documentazione** depositata agli atti **ex art. 567 c.p.c.**;

periodo successivo:

- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova** e presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste,;

in data 07.02.2019 ed in data 22.02.2019:

- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;

periodo successivo:

- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 02.11.2018.

Detta documentazione risulta completa.

1.2 Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

LOTTO A

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio BRUNO SAGLIETTI di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 15.03.1996, rep.n. 6802 racc.n. 513, registrato ad Padova al n. 2958 Serie 1V del 28.03.1996, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 27.03.1996 ai nn. 7042/5130;

In virtù del succitato atto il **Signor** [redacted] **e la Signora** [redacted] (quest'ultima estranea alla presente esecuzione)**, dichiarati essere coniugati in regime di comunione**

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

legale dei beni, hanno acquistato congiuntamente la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A, unitamente al diritto di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.c., ed alla "*comproprietà indivisa dell'area di sedime, dello scoperto di pertinenza e delle altre parti ed impianti comuni del fabbricato [...] il sub. 1 (cortile e portico), con i sub. 12 e 14 (piazza), con il sub. 15 (corte) e con il sub. 11 (corte-lastrico cabila Enel)*". L'atto richiama altresì l'esistenza di regolamento di condominio, e di obblighi derivanti da atti del Notaio Giardina di Vigonza rep.n. 73110 del 24.05.1994, rep.n. 73248 del 08.06.1994, con particolare riferimento al "*vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Padova delle aree di cui ai mapp. 783 sub. 15-16-12-14, alla servitù perpetua di pubblico transito sulle aree di cui ai mapp. 783 sub. 2 (portico) ed alla servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico sull'area destinata a verde privato di cui al mapp. 783 sub. 1*".

LOTTO B

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio STEFANO ZANELLATO di Conselve PD, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 18.12.2006, rep.n. 27456 racc.n. 11948, registrato ad Padova 2 il 20.12.2006 al n. 18687 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 21.12.2006 ai nn. 68045/37414;

In virtù del succitato atto la **Signora** [redacted] **e la Signora** [redacted] (quest'ultima estranea alla presente esecuzione), **hanno acquistato rispettivamente per l'usufrutto generale vitalizio e per la nuda proprietà, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B**, unitamente al diritto di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.c., in particolare: la strada di accesso, il portico privato ad uso pubblico, l'area di manovra garage e locali tecnici, vano scala e ascensori, cavedio, pozzo di luce e disimpegno. L'atto richiama l'esistenza delle convenzioni edilizie stipulate con atti del Notaio Martucci in data 14.6.2000 rep.n. 17.775 ed in data 1.10.2003 rep.n. 41.474 e di servitù costituite con atto Notaio Francesco Crivellarì di Padova in data 22.3.2002 n. 215.156 rep., e precisamente:

- *Servitù di passaggio pedonale e carraio, passaggio e mantenimento di condotte per sottoservizi comuni, condotte fognarie per acque meteoriche, condutture per energia elettrica, gas, acqua, telefono e quant'altro per il collegamento con le reti principali esistenti, mantenimento piazzola rifiuti urbani, da esercitarsi sullo fascia di terreno della larghezza di ml. 4,5 circa, a partire da via Forno sino a raggiungere la particella n. 2027, fascia posta anche a cavaliere delle particelle nn. 2085 e 2087, e della particella n. 2088 e quindi a carico di queste e a favore oltre che delle stesse anche della particella n. 2023; si intende costituita anche a favore delle particelle nn. 2027, 2024 e 72 di proprietà di terzi;*
- *Servitù di passaggio pedonale e carraio, passaggio e mantenimento di condotte per sottoservizi comuni, condotte fognarie e per acque meteori-che, condutture per energia elet-trica, gas, acqua, telefono e quant'altro per collegamento con le reti principali esistenti, da esercitarsi sulla fascia di terreno, della larghezza di ml. 4,5 circa, fascia posta a cavaliere delle particelle nn. 2085 e 2087, e quindi a carico di queste e a favore, oltre che delle stesse, anche della particella n. 2023;*

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

- *Servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di ml. 1,5 circa, fascia posta lungo il confine tra la particella 764, di proprietà di terzi e la particella n. 2088, e quindi a carico di questa e a favore delle particelle nn. 2085, 2087 e 2023;*
- *Servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di mi. 2 circa, fascia posta in prossimità del confine ovest della particella n. 2085 e quindi a carico di questa e a favore delle particelle nn. 2087 e 2023;*
- *Servitù di acquedotto, a favore [redacted] costituita ad atto autenticato dal Notaio Carlo Martucci dí Padova in data 11.12.2003 n. 43.398 rep., trascritto o Padova in data 31.12.2003 ai nn. 57564/35940;*

(***allegato 'B'*** *- Titolo di provenienza*)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Come già indicato in premessa, si ritiene che i beni in oggetto, in funzione della loro natura e delle specificità che verranno in seguito analizzate, possano essere suddivisi in due compendi, in base ai quali si procederà in seguito all'ipotesi di formazione di due lotti di vendita.

LOTTO A

Proprietà per 1/2 di un appartamento duplex al piano secondo e sottotetto con garage interrato in complesso condominiale a destinazione residenziale e commerciale.
Gli immobili sono ubicati a Padova, quartiere 'Ponte di Brenta', in Piazzetta Modin n. 4.

LOTTO B

Diritto di usufrutto per l'intero di un appartamento duplex al piano terzo e sottotetto con garage interrato in complesso condominiale a destinazione residenziale e commerciale.
Gli immobili sono ubicati a Selvazzano Dentro PD, frazione 'Tencarola', in via Forno n. 26/b.

2.1 Identificazione catastale e confini

Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

LOTTO A

Diritto colpito: **Proprietà per 1\2 - Intestato a** [redacted]
Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Padova PD
Fg. 62 - mapp. 126 - sub. 176 - A/2 - P.tta Modin n. 4 - cons. 4,5 vani - P: 2-3
Fg. 62 - mapp. 126 - sub. 30 - C/6 - via Podestarile - cons. 16 mq - P: S1

LOTTO B

Diritto colpito: **Usufrutto per 1\1 - Intestato a** [redacted]
Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro PD
Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 85 - A/2 - via Forno - cons. 5,5 vani - P: 3-4
Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 47 - C/6 - via Forno - cons. 22 mq - P: 3-4

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Attuali risultanze catastali

LOTTO A – Padova – Ponte di Brenta

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 176 - cat. A/2 - cl. 4 - cons. 4,5 vani - sup. catastale: totale 121 mq Totale escluse aree scoperte: 120 mq - rendita € 825,04 - Piazzetta Modin Primo n. 4 - P: 2-3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2017 protocollo n. PD0020570 in atti dal 13/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7910.1/2017);
- Immobili intestati a:
  [redacted] nata a [redacted] - c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**
  [redacted] nata a [redacted] - c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**
- Dati intestazione derivanti da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1996 Voltura in atti dal 04/11/1999 Repertorio n.: 6802 Rogante: [redacted] Sede: PADOVA COMPRAVENDITA (n. 6014.1/1996);

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 30 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 16 mq - sup. catastale: 16 mq - rendita € 33,05 - via Podestarile SNC - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2017 protocollo n. PD0019542 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7573.1/2017);
- Immobili intestati a:
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni**
- Dati intestazione derivanti da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1996 Voltura in atti dal 04/11/1999 Repertorio n.: 6802 Rogante: [redacted] Sede: PADOVA COMPRAVENDITA (n. 6014.1/1996);

La proprietà comprende la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Cortile e portico privato

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 1 - B.C.N.C. dal 10/02/2017 - via Podestarile snc - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2017 protocollo n. PD0019574 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7576.1/2017);

Portico ad uso pubblico

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 2 - B.C.N.C. dal 29/01/2019 - Piazzetta Primo Modin n. 3 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. PD0075434 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7576.1/2017);

Autoclave, locali contatori

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 3 - B.C.N.C. dal 10/02/2017 - via Podestarile snc - P: T

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2017 protocollo n. PD0019584 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7582.1/2017);

Rampa e corsia di manovra

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 4 - B.C.N.C. dal 10/02/2017 - via Podestarile snc - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2017 protocollo n. PD0019586 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7583.1/2017);

Vano scala e locali contatori

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 10 - B.C.N.C. dal 29/01/2019 - Piazzetta Primo Modin n. 4 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. PD0075439 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67681.1/2019);

Piazza e cortili

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 11 - B.C.N.C. dal 10/02/2017 - via Podestarile snc - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2017 protocollo n. PD0019592 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7584.1/2017);

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 12 - B.C.N.C. dal 29/01/2019 - Piazzetta Primo Modin n. 3 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. PD0075440 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67682.1/2019);

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 14 - B.C.N.C. dal 29/01/2019 - Piazzetta Primo Modin n. 3 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. PD0075441 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67683.1/2019);

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - sub. 15 - B.C.N.C. dal 29/01/2019 - Piazzetta Primo Modin n. 3 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. PD0075442 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67684.1/2019);

Il complesso condominiale sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

Fg. 62 - part. 126 - ENTE URBANO - sup. 69 are 59 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo mappale del 22/10/2002 protocollo n. 106048 in atti dal 22/10/2002 (n. 10149.1/2002);

Confini del lotto (C.T. fg. 62 part. 126):

nord-est:	part. 125-123-316-141 (lotti edificati di altra proprietà)
sud-est:	passaggio Martiri delle Foibe - strada pubblica
sud-ovest:	via Podestarile - strada pubblica
	part. 130-401-402-403 (lotti edificati di altra proprietà)
nord-ovest:	via San Marco - strada pubblica
	part. 125-132-403-130 (lotti edificati di altra proprietà)

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Confini dell'appartamento - piano secondo (C.T. fg. 62 part. 126 sub. 176):
nord-est: sub. 10 (vano scala condominiale)
sud-est: sub. 171 (appartamento di altra proprietà)
sud-ovest: affaccio su scoperto condominiale
nord-ovest: sub. 175 (appartamento di altra proprietà)

Confini del garage (C.T. fg. 62 part. 126 sub. 30):
nord: sub. 4 (corsia di manovra condominiale)
sud: sub. 32 (garage di altra proprietà)
ovest: sub. 29 (garage di altra proprietà)
est: sub. 33 (garage di altra proprietà)

LOTTO B – Selvazzano Dentro

Appartamento
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 115 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq - rendita € 639,12 - via Forno - P: 3-4
- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **usufrutto per 1\1 in regime di separazione dei beni**
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **nuda proprietà per 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/12/2006 Repertorio n. 27456 Rogante [redacted] Sede: CONSELVE COMPRAVENDITA (n. 37414.1/2006);

Garage
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 22 mq - sup. catastale: totale 25 mq - rendita € 57,95 - via Forno - P: S1
- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **usufrutto per 1\1 in regime di separazione dei beni**
  [redacted] nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  Diritto reale: **nuda proprietà per 1\1**
- Dati intestazione derivanti da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/12/2006 Repertorio n. 27456 Rogante [redacted] Sede: CONSELVE COMPRAVENDITA (n. 37414.1/2006);

La proprietà comprende la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Strada di accesso
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 1 - B.C.N.C. dal 27/11/2002 - via Forno - P: T
- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 27/11/2002 protocollo n. 339339 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5962.1/2002);

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Portico privato ad uso pubblico
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 2 - B.C.N.C. dal 27/11/2002 - via Forno - P: T
- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 27/11/2002 protocollo n. 339339 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5962.1/2002);

Area manovra garage, prese di ventilazione e locale tecnico
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 3 - B.C.N.C. dal 27/11/2002 - via Forno - P: S1
- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 27/11/2002 protocollo n. 339339 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5962.1/2002);

Vano scala e ascensore
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 4 - B.C.N.C. dal 27/11/2002 - via Forno - P: S1-T-1-2-3-4
- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 27/11/2002 protocollo n. 339339 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5962.1/2002);

Cavedio, pozzo di luce e disimpegno
Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - sub. 6 - B.C.N.C. dal 27/11/2002 - via Forno - P: 1-2-3-4
- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 27/11/2002 protocollo n. 339339 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5962.1/2002);

Il complesso condominiale sorge su area così censita:
Catasto Terreni - Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Fg. 13 - part. 2088 - ENTE URBANO - sup. 16 are 33 ca
- Dati immobili derivanti da: Tipo mappale del 21/11/2002 protocollo n. 295735 in atti dal 21/11/2002 (n. 11463.1/2002);

Confini del lotto (C.T. fg. 13 part. 2088):

nord-est:	part. 125-123-316-141 (lotti edificati di altra proprietà)
sud-est:	passaggio Martiri delle Foibe - strada pubblica
sud-ovest:	via Podestarile - strada pubblica
	part. 130-401-402-403 (lotti edificati di altra proprietà)
nord-ovest:	via San Marco - strada pubblica
	part. 125-132-403-130 (lotti edificati di altra proprietà)

Confini dell'appartamento - piano terzo (C.T. fg. 13 part. 2088 sub. 85):

nord:	sub. 35 (appartamento di altra proprietà)
sud:	sub. 103 (appartamento di altra proprietà)
ovest:	affaccio su scoperto condominiale
est:	sub. 4 (vano scala condominiale)

Confini del garage (C.T. fg. 13 part. 2088 sub. 47):

nord:	sub. 4 (vano scala condominiale)
sud:	sub. 98 (area di manovra di altra proprietà)
ovest:	sub. 3 (area di manovra condominiale)
est:	sub. 101 (garage di altra proprietà)

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

2.2 Corrispondenza identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati identificativi sopradescritti si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

2.3 Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

LOTTO A – Padova – Ponte di Brenta

Gli immobili risultano accatastati sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, tuttavia la planimetria catastale del sub. 176 rilasciata dagli uffici del catasto (Agenzia delle Entrate - sezione Territorio) non appariva corrispondere all'appartamento in oggetto, bensì ad un'altra unità immobiliare, presumibilmente dello stesso complesso condominiale. Lo scrivente ha dunque provveduto ad apposita richiesta di risoluzione del problema presso il Contact Center della AdE - sezione Territorio che è intervenuto effettuando la correzione ed attribuendo la corretta planimetria catastale all'immobile in oggetto.

Relativamente alla planimetria catastale dell'appartamento in oggetto (part. 126 sub. 176), a seguito della sopracitata correzione, si rileva che questa è fedele agli elaborati dell'ultimo provvedimento edilizio, tuttavia differisce parzialmente dallo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in quanto in corrispondenza del piano principale dell'abitazione, il locale che dovrebbe essere adibito a stanza da letto risulta utilizzato a cucina ed in corrispondenza del sottotetto, ove era previsto un unico vano a soffitta non abitabile, è presente di fatto una zona notte con due camere.

Tale situazione configura indubbiamente una non conformità nell'accatastamento che necessiterebbe di aggiornamento in quanto rilevante ai fini della classificazione, del calcolo dei vani ed infine della rendita, se non fosse che tale situazione costituisce nel contempo una difformità urbanistica non sanabile e per la quale si può prevedere unicamente la rimessa in pristino dello stato concessionato, ristabilendo di conseguenza la congruenza tra lo stato dei luoghi e l'attuale accatastamento.

Tale aspetto verrà adeguatamente approfondito anche sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo 3.6 - Conformità urbanistica**.

LOTTO B – Selvazzano Dentro

Relativamente alla planimetria catastale dell'appartamento in oggetto (part. 2088 sub. 85), si rileva che questa è fedele agli elaborati dell'ultimo provvedimento edilizio, tuttavia differisce parzialmente dallo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in quanto in corrispondenza del piano principale dell'abitazione, ove dovevano essere previsti un soggiorno con angolo cottura ed una camera, quest'ultima in reltà è stata eliminata rimuovendo le tramezze e creando un unico ampio vano di soggiorno con angolo cottura; in corrispondenza del sottotetto, ove era previsto un unico vano a soffitta non abitabile, sono presenti di fatto due camere ed un bagno.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Tale situazione configura indubbiamente una non conformità nell'accatastamento che necessiterebbe di aggiornamento in quanto rilevante ai fini della classificazione, del calcolo dei vani ed infine della rendita, se non fosse che tale situazione costituisce nel contempo una difformità urbanistica non sanabile e per la quale si può prevedere unicamente la rimessa in pristino dello stato concessionato, ristabilendo di conseguenza la congruenza tra lo stato dei luoghi e l'attuale accatastamento.

Tale aspetto verrà adeguatamente approfondito anche sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo 3.6 - Conformità urbanistica.**

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'***allegato 'C'***)

2.4 Diritti di comproprietà, altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale tra coniugi

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

LOTTO A

- [redacted] nata a [redacted] - c.f.: [redacted]
  diritto di proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni
- [redacted], nata a [redacted] c.f.: [redacted]
  diritto di proprietà per 1\2 in regime di comunione dei beni

Nell'atto di acquisto degli immobili il signor[redacted]a indicato di essere sposato in regime di comunione dei beni con la signora[redacted] quest'ultima estranea alla presente esecuzione.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

LOTTO B

- [redacted]nata a[redacted] - c.f.: [redacted]
  diritto di usufrutto per 1\1 in regime di separazione dei beni
- [redacted]ata a[redacted] - c.f.: [redacted]
  diritto di nuda proprietà per 1\1

Nell'atto di acquisto degli immobili la debitrice ha indicato di essere sposata in regime di separazione dei beni. La signora[redacted]è estranea alla presente esecuzione.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

2.5 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione - Limiti edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano specifici vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o specifici limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto previsto dalla normativa urbanistica e di piano.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

2.6 Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

LOTTO A – Padova – Ponte di Brenta

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade in: "Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione - art. 36", parte in "Zona Residenziale n. 2 di completamento", parte in "Zona Residenziale n. 3 di completamento";

Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Padova, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto il seguente provvedimento:

- **"Concessione edilizia n. 492/89"**, prot.n. 24876/89, rilasciata in data **26.06.1990**, intestata alla società [redacted], con cambio di intestazione alla società [redacted] in data 07.11.1990, per la "***nuova costruzione residenziale e commerciale*** *in attuazione del piano di lottizzazione* [redacted], sul terreno allora censito al fg. 62 mapp. 125-126-127-128-129-135-136-137-138 in via San Marco e via Podestarile;
- **"Concessione edilizia n. 492/89"**, prot.n. 30178/92, rilasciata in data **26.08.1993**, intestata alla società '[redacted], per **variante** in corso d'opera alla C.E. 492/24876/89 "*con ampliamento del piano interrato relativamente alle autorimesse sia pubbliche che private, realizzazione di un intero piano residenziale in un luogo del soppalco precedentemente previsto con formazione di 3 alloggi e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale nel corpo denominato B*", sull'immobile allora censito al fg. 62 mapp. 125p-126-127-128-129-135-136-137-138 in via San Marco e via Podestarile;
- **"Concessione edilizia in sanatoria n. 492/89"**, prot.n. 30178/92, rilasciata in data **07.05.1994**, intestata alla società '[redacted], per "*modifiche interne e prospettiche – realizzazione di nuovi volumi tecnici sul piano di copertura del fabbricato A, frazionamento di due alloggi nei corpi III e IV, ampliamento delle superfici dei piani sottotetto, praticabilità della terrazza nel corpo I, ampliamento dei poggioli del piano primo dei corpi II, III e IV*"

I suddetti provvedimenti legittimano la costruzione del complesso condominiale, ivi comprese le unità immobiliari in oggetto, fatte salve le precisazioni riportate nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

Agibilità

- **"Autorizzazione abitabilità/agibilità reg.n. 407/93"**, rilasciata in data 24.06.1994, intestata alla società '[redacted] riferita a "*trentasei unità ad uso commerciale e trentadue ad uso residenziale - abitabilità parziale con esclusione delle unità fg. 1 mapp. 783 sub. 166-115-116*";

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Difformità urbanistiche e relative modalità di legittimazione

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo in relazione all'appartamento in oggetto (mapp. 126 sub. 176) **si rileva la presenza di alcune difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, i locali principali dell'appartamento sono utilizzati a zona giorno al piano inferiore (soggiorno e cucina separata) e a zona notte al piano sottotetto. Ciò in contrasto con l'assetto distributivo previsto dai titoli abilitativi che prevedono al piano inferiore un soggiorno con angolo cottura e una camera da letto singola, ove ora è ricavata la cucina, dal momento che al piano mansardato i locali sono indicati come locali sottotetto ad altezza media 2.00 m e a guardaroba con altezza media di 2.45m, ovverossia non come locali abitabili destinati a camere da letto, ciò a prescindere dalla qualità delle finiture e dalla spaziosità e fruibilità che i locali comunque indiscutibilmente offrono. In corrispondenza della soffitta inoltre è stata realizzata una tramezza divisoria suddividendo il vano in due locali. La conversione di tali locali in locali abitabili da destinare a camere da letto non è possibile, poiché si configurerebbe per il locale concessionato come soffitta un aumento di volume non ammissibile, inoltre nessuno dei locali del sottotetto possiede le altezze minime richieste per i locali abitabili.

Pertanto dal punto di vista della conformità urbanistica, non vi è altra possibilità che ripristinare lo stato assentito, ovverossia l'appartamento deve necessariamente ritornare a disporre della camera da letto singola al piano inferiore, ora usata a cucina, altrimenti risulterebbe privo di camera da letto.

Tale situazione di abuso comprometterebbe la commerciabilità dell'immobile in caso di una eventuale futura vendita da parte dell'aggiudicatario.

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che le camere realizzate nella soffitta, ancorché non abitabili e non commerciabili come camere da letto, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che le rendano comunque fruibili e confortevoli.

Il ripristino della conformità urbanistica è comunque facilmente praticabile e comporta, in concreto, la realizzazione delle dotazioni impiantistiche minime necessarie per ricreare una zona cottura nel locale di soggiorno e per poter ricondurre l'attuale cucina a camera da letto, come avrebbe dovuto essere secondo lo stato autorizzato.

Ai fini del ripristino dello stato assentito, si stima un costo forfettario per le modifiche impiantistiche e distributive funzionali allo spostamento della cucina, accessibilità alla camera da letto e rimozione della tramezza nel sottotetto quantificabile in 4.000,00 euro.

Relativamente alle tramezze divisorie realizzate nel sottotetto per la formazione delle due camere, queste si configurerebbero come abusi edilizi di "minore entità" a seguito di *opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata* di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001. Tale situazione di difformità volendo può essere ricondotta alla legittimità urbanistica legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro con una sanzione amministrativa di

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Si ritiene tuttavia più economico il ripristino della conformazione assentita prevedendo la rimozione delle tramezze, dato che la sanatoria oltre al costo della sanzione comporterebbe spese tecniche e amministrative per la redazione e presentazione della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale da parte di un tecnico abilitato, rimanendo comunque i due locali non abitabili e non qualificabili come camere.

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano **l' Allegato 'D'**)

LOTTO B – Selvazzano Dentro

Destinazione urbanistica dell'area

In base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Selvazzano Dentro, l'area in oggetto ricade in: "Zona Territoriale Omogenea B";

Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Selvazzano Dentro, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Concessione edilizia n. 26/02"**, prat.n. 421/2001, rilasciata in data 08.03.2002, intestata alla ditta "[redacted] per *"Costruzione di n. 3 fabbricati ad uso commerciale - direzionale - residenziale per complessivi n. 54 alloggi, n. 12 uffici e n. 8 negozi, nel PdL convenzionato n. 25 denominato* [redacted]", sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 2023-2026 in via Forno;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 443/2003"**, presentata in data 17.10.2003, intestata alla sig.ra [redacted] in qualità di presidente della ditta "[redacted]", per variante alla concessione edilizia n. 26/02, sugli immobili allora censiti al fg. 13 mapp. 2088-2085-2087-2023;

I suddetti provvedimenti legittimano la costruzione del complesso condominiale, ivi comprese le unità immobiliari in oggetto, fatte salve le precisazioni riportate nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".

Agibilità

- **"Certificato di agibilità n. 512"**, rilasciato in data 15.01.2004, intestato alla ditta [redacted], relativo alla *"nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale (fabbricato A);*

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

Difformità urbanistiche e relative modalità di legittimazione

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo in relazione all'appartamento in

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

oggetto (mapp. 2088 sub. 85) **si rileva la presenza di alcune difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti.**

Nella fattispecie, i locali principali dell'appartamento al piano inferiore sono utilizzati come zona giorno (ampio soggiorno con angolo cottura) e mentre i locali al piano sottotetto sono adibiti a zona notte (due camere da letto), in corrispondenza del sottotetto inoltre risulta essere stato realizzato un secondo servizio igienico.

Ciò in contrasto con l'assetto distributivo previsto dai titoli abilitativi che prevedono, al piano inferiore, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno con disimpegno (ove ora è presente un unico locale di soggiorno con angolo cottura e bagno senza antibagno) mentre al piano mansardato prevedono un unico locale sottotetto ad altezza media di 2.35 m, ovverossia un locale non abitabile ad uso soffitta (ove ora sono stati ricavati due camere da letto e un bagno), ciò a prescindere dalla qualità delle finiture e dalla spaziosità e fruibilità che i locali comunque indiscutibilmente offrono. La conversione di tali locali sottotetto in locali abitabili da destinare a camere da letto o a bagno non è possibile, poiché si configurerebbe come un aumento di volume non ammissibile, oltre al fatto che le due camere sottotetto non possiedono l'altezza minime richiesta per i locali abitabili . **Pertanto dal punto di vista della conformità urbanistica, non vi è altra possibilità che ripristinare lo stato assentito,** ovverossia l'appartamento deve necessariamente ritornare a disporre della camera da letto al piano inferiore, altrimenti risulterebbe privo di camera da letto, e il bagno del sottotetto va smantellato.

Tale situazione di abuso comprometterebbe la commerciabilità dell'immobile in caso di una eventuale futura vendita da parte dell'aggiudicatario.

Quanto sopra senza nulla togliere al fatto che i locali del piano sottotetto, ancorché non abitabili e non commerciabili come camere da letto, sono comunque praticabili e nulla osta al fatto che presentino finiture che li rendano comunque utilizzabili e confortevoli, fatta salva la necessità di rimuovere comunque il bagno che invece non è ammissibile.

Il ripristino dello stato assentito è comunque praticabile e comporta, in concreto, il rifacimento delle tramezze divisorie della camera e del disimpegno, la realizzazione delle dotazioni impiantistiche minime necessarie per ricreare la prevista zona cottura nel locale di soggiorno principale, come avrebbe dovuto essere sin dall'inizio, nonché lo smantellamento del bagno al piano sottotetto.

Ai fini del ripristino dello stato assentito, si stima un costo forfettario per le modifiche impiantistiche e distributive funzionali allo spostamento della cucina, alla realizzazione della camera da letto e del disimpegno, insieme alla rimozione dei sanitari del bagno del sottotetto quantificabile in 6.000,00 euro.

Relativamente alle tramezze divisorie realizzate nel sottotetto per la formazione delle camere e del bagno, queste si configurerebbero come abusi edilizi di "minore entità" a seguito di *opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata* di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001. Tale situazione di difformità può essere ricondotta alla legittimità urbanistica legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro con una sanzione amministrativa di

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

1.000,00€, di *comunicazione tardiva ad opere già eseguite*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici.

Si ritiene tuttavia più economico il ripristino della conformazione assentita prevedendo la rimozione delle tramezze, dato che la sanatoria oltre al costo della sanzione comporterebbe spese tecniche e amministrative per la redazione e presentazione della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale da parte di un tecnico abilitato, rimanendo comunque i locali non abitabili e non qualificabili come camere.

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano **l' Allegato 'D'**)

2.7 Caratteristiche degli immobili

LOTTO A - Appartamento duplex con camera singola e garage - Comune di Padova

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Padova, in Piazzetta Modin n. 4 in località 'Ponte di Brenta'. Si tratta di una zona periferica di Padova storicamente consolidata come zona residenziale periurbana, circa 5km a nord della città di Padova, esterna all'anello tangenziale di Padova in prossimità del casello 'Padova est' dell'Autostrada A4.

Gli immobili si trovano nella zona centrale e storica del quartiere, dove si trovano edifici risalenti alla fine dell''800, il restante tessuto urbano si è strutturato prevalentemente nel secondo dopoguerra con una densità media, la maggior parte degli edifici risale agli anni '60-'70, prevalentemente di tipo mono o plurifamiliare. Come quartiere è ampiamente dotato di servizi, quali poste, strutture mediche, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, è dotato di verde pubblico e parcheggi.

Gli immobili si trovano dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Padova, ha una sua autonomia urbana e vanta il pregio di una densità edilizia non particolarmente intensiva, apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato, dotazione di viabilità e di servizi. E' sempre stata una zona periurbana molto apprezzata dal mercato immobiliare proprio per la buona vivibilità e la collocazione strategica.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare è costituito da un complesso condominiale a destinazione residenziale, commerciale e direzionale denominato "I Portici", realizzato nella prima metà degli anni '90 in attuazione di un piano di lottizzazione denominato [redacted] importante intervento urbanistico finalizzato al recupero e alla riqualificazione urbana di quest'area del Comune di Padova. Si tratta di un **complesso edilizio di pregio,** progettato attentamente e con la chiara intenzione di dare forma ad un contesto urbano vitale in cui la residenza si integra con attività commerciali e uffici serviti da ampi porticati, aree pavimentate, zone a verde e parcheggi. Il linguaggio architettonico interpreta in chiave attuale stilemi classici ed elementi espressivi tipici dell'architettura veneta.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

L'accesso carrabile è su via Podestarile a sud del lotto, l'accesso pedonale è direttamente sulla principale via San Marco, su cui si affaccia Piazzetta Modin attorno alla quale si articola organicamente il complesso con attività commerciali al piano terra con fronti vetrinati, portici e passaggi coperti, uffici e residenze ai piani superiori e garage al livello interrato.
I blocchi di cui si compone il complesso presentano tutti lo stesso sistema costruttivo e finiture simili come a richiamare il naturale declinarsi di un medesimo linguaggio che si riscontra nei vari edifici di una stessa quinta urbana del centro storico. Il complesso ospita circa 30 appartamenti e 40 tra uffici e negozi. Gli edifici che ospitano gli appartamenti ed i negozi sono tutti composti da tre piani fuori terra più un piano sottotetto e presentano fattezze simili tra loro: piano terra porticato ad arco ribassato, gocciolatoi, contorni e finiture classicheggianti in pietra bianca. L'edificio che ospita gli uffici presenta invece una morfologia particolare, che vuole denotare un edificio a destinazione prevalente direzionale, è sviluppato su sette piani fuori terra con facciate articolate in campate trattate a facciata continua vetrata.
Gli edifici presentano strutture a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, i solai di copertura sono principalmente di tipo a falde in laterocemento, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati di colore rosa chiaro. I serramenti esterni delle parti condominiali sono in alluminio verniciato, i serramenti delle parti residenziali sono in legno e corredati di scuri esterni, le parti condominiali sono pavimentate in marmo bianco e rosso locale, e i vani scala sono tutti dotati di ascensore, la scala presenta parapetto in ferro con corrimano in legno.

La tipologia è nel contempo classica e contemporanea con richiami all'edilizia tipica locale, i dettagli sono ricercati e le finiture sono di qualità. Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico dell'intero complesso sono di pregio ed in sintonia con il contesto; l'aspetto generale, come anche la qualità delle finiture, è ottimo; lo stato di conservazione appare sostanzialmente in ottime condizioni, denota un buono stato di manutenzione e di decoro complessivo, ad eccezione di qualche limitato episodio di degrado in particolare sui soffitti dei portici e per la presenza di graffiti sui paramenti esterni; non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

<u>Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione</u>

Composizione e dati metrici principali

- Stato autorizzato: al piano inferiore Soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno, al piano sottotetto uno studio/guardaroba, un bagno ed un locale non residenziale a soffitta
- Stato di fatto: al piano inferiore soggiorno, cucina e bagno, al piano sottotetto un bagno e tre camere tra loro comunicanti
- Terrazzino e garage;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 68 mq;
- Superficie netta calpestabile della soffitta: 50 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;
- Il sottotetto ha altezza media variabile da 2 a 2,45 m
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: circa 4 mq; e del garage: 16 mq;

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Appartamento

L'appartamento è sviluppato su due livelli, ovvero al piano secondo ed al piano sottotetto, con accesso dal piano secondo in corrispondenza del vano scala condominiale, è libero su un lato con affacci finestrati a sud-ovest, lungo gli altri lati confina con unità immobiliari di altra proprietà e a nord-est anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano Primo

La porta di accesso sul pianerottolo immette direttamente in un locale di soggiorno di circa25 mq, che dovrebbe essere dotato anche di zona cottura mentre attualmente è adibito solo a soggiorno, il vano è ampiamente finestrato ad sud-ovest con affaccio su di un terrazzino (di circa 4 mq);

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno (di circa 3 mq) che distribuisce a:

- Un locale (di circa 10 mq) che dovrebbe costituire l'unica camera da letto singola dell'abitazione ma che attualmente è adibito a cucina, il vano è finestrato a sud-ovest con affaccio sul terrazzino;
- Un bagno non finestrato (di circa 3,5 mq) dotato di lavandino, w.c., box doccia ed attacco per la lavatrice;

Piano sottotetto

tramite una scala interna posta in corrispondenza del soggiorno, si accede al piano sottotetto, ove si trovano:

- due vani sottotetto attualmente adibiti a camere (rispettivamente di circa 30 mq e 20 mq) finestrati con velux;
- un locale studio/guardaroba (di circa 22 mq) attualmente adibito a camera e finestrato a sud-ovest;
- un bagno (di circa 3,5 mq), finestrato con velux, dotato di lavandino, w.c. e vasca;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno di larice, tutti dotati di vetrocamera e corredati di scuri esterni in legno verniciato, in corrispondenza del sottotetto sono presenti alcuni serramenti tipo 'Velux', risalgono tutti all'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '90) e sono in uno stato di manutenzione e conservazione sostanzialmente buono ad eccezione dei Velux il cui stato di conservazione è parzialmente compromesso dalla formazione di umidità da condensa dovuta a ponti termici;
- Le porte interne sono in noce a battente lavorate a specchiature, risalgono agli anni di costruzione del fabbricato e sono in un ottimo stato di conservazione e manutenzione, la ferramenta è cromata; il portoncino di ingresso è in legno del tipo blindato;
- I pavimenti ed i rivestimenti del soggiorno e dei bagni sono in gres porcellanato, i pavimenti della camera e del sottotetto sono in parquet di legno, lo stato di conservazione e manutenzione è molto buono;
- Il terrazzino è pavimentato in gres porcellanato, il parapetto è in ferro;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco, lo stato di conservazione e di manutenzione è sostanzialmente buono ad eccezione della presenza

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

di formazioni di muffe da condensa in particolare, al piano inferiore, in corrispondenza del bagno cieco ed ,al piano sottotetto, in corrispondenza dei serramenti esterni e dei nodi tra le pareti perimetrali e il solaio di copertura a causa di ponti termici;

- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, di videcitofono e di impianto di illuminazione di emergenza; tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione dell'edificio;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia è a gas metano, sono presenti radiatori in ferro;
- L'impianto di condizionamento è presente con due unità interne;
- Secondo quanto appurato in sede di sopralluogo, **l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, la caldaia non è dotata di libretto di impianto della Regione Veneto e non è stato possibile stabilire se il debitore provvedesse alla manutenzione periodica della caldaia;

L'aspetto generale è pregevole, con spazi coerentemente distribuiti e ben illuminati; le finiture e le dotazioni impiantistiche sono tutte di buon livello ed appaiono tutte in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente buono ad eccezione della presenza di alcune muffe da condensa come sopra indicato che richiede un trattamento risanante, oltre alla ritinteggiatura. Il taglio dell'appartamento (una camera, anche se singola, con ulteriori vani al sottotetto) e la relativa vicinanza alla città di Padova sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile, fatto salvo tutto quanto in precedenza precisato relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	*Caratteristiche costruttive*	*Qualità \ fattura*	*Stato di conservazione*
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Manto di copertura	tegole curve in laterizio	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato - marmo	buona	buono
Sistemazioni esterne	Piazza in trachite, portici in marmo	buona	buono
Portone di ingresso	in legno con sopraluce	buona	ottimo
Scale	Marmo bianco con parapetto in ferro	buona	ottimo
Pavimenti ai piani	marmo bianco e rosso	buona	ottimo
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	buona	ottimo

Appartamento

Elemento	*Caratteristiche costruttive*	*Qualità \ fattura*	*Stato di conservazione*
Portoncino di ingresso	in legno blindato	buona	ottimo
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	buona	presenza di muffe
Serramenti interni (porte)	in legno ad anta	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	in legno, con vetrocamera e scuri esterni in legno - velux in sottotetto	buona	discreto
Pavimenti	parquet di legno, gres porcellanato	buona	buono
Finiture bagni	gres porcellanato	buona	buono
	sanitari in porcellana	buona	buono

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Impianto termico ed idrosanitario	caldaia a gas, radiatori in ferro	buona	buono
Impianto elettrico	presente - apparentemente conforme	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente con due unità interne	buona	funzionante

Garage

Elemento	***Caratteristiche costruttive***	***Qualità \ fattura***	***Stato di conservazione***
Portone	basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna pareti	intonaco tinteggiato	media	buono
Pavimenti	cemento lisciato	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

*(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E').***

Garage

Situato al piano interrato, è accessibile da via Podestarile tramite un cancello automatizzato che immette in un area di manovra condominiale. Il piano interrato è dotato di accessi diretti ai vani scala condominiali. Il garage è finestrato tramite bocche di lupo, è pavimentato in cemento lisciato, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, è dotato di portone basculante in lamiera e di impianto elettrico.

Caratteristiche energetiche dell'immobile

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto:

Tipologia unità:	Appartamento in condominio con unità confinanti
Orientamento:	Sud-ovest
Piano:	Secondo e sottotetto
Superfici disperdenti in %:	80 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno, con vetrocamera, scuri esterni in legno
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con radiatori e caldaia a gas metano

Calcolo superficie commerciale

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	85,0 mq	100,00%	85,0 mq
Soffitta	55,0 mq	*70,00%	38,5 mq
Terrazzino	4,0 mq	30,00%	1,2 mq
Garage	17,0 mq	50,00%	8,5 mq
		Totale arrotondato	**133,0 mq**

* *Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguaglio pari a 70 % che tiene conto contemporaneamente dell'attuale condizione urbanistica di non abitabilità e delle effettive caratteristiche di vivibilità dell'ambiente.*

*(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F').***

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

LOTTO B - Appartamento duplex con garage - Comune di Selvazzano Dentro

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Selvazzano Dentro, in via Forno 26/b. Si tratta di una zona semiperiferica rispetto al centro comunale di Selvazzano Dentro, corrispondente alla frazione di "Tencarola", quartiere storicamente consolidato come zona residenziale e commerciale, sito a circa 2 km dal centro comunale, a circa 5 km dalla città di Padova, nelle vicinanze dell'anello tangenziale di Padova. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di tipo tradizionale plurifamiliare o condominiale, prevalentemente di costruzione recente. La zona presenta ottima accessibilità, la frazione di Tencarola è ampiamente dotata di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano; l'immobile si trova nei pressi della pista ciclabile che collega la frazione con il Centro storico di Padova; la zona è ampiamente dotata di verde pubblico e parcheggi.

La zona in cui sorgono gli immobili è centrale rispetto alla frazione di 'Tencarola', possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata, prevalentemente di edificazione recente, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale e caratterizzata da ampi spazi aperti.

Si tratta di una zona, nelle immediate vicinanze della citta di Padova, che è sempre stata molto apprezzata dal mercato immobiliare proprio per la buona vivibilità e la collocazione strategica.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Gli immobili oggetto della presente esecuzione fanno parte di un pregevole complesso condominiale denominato "Complesso Margherita", ultimato nella prima metà dello scorso decennio, composto di tre edifici residenziali. **Gli immobili si presentano accurati nella loro forma compositiva e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto contemporaneo e conferiscono agli edifici un aspetto decisamente apprezzabile.**

L'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione si trovano in corrispondenza del blocco est, a destinazione residenziale e commerciale, sviluppato su quattro piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano interrato; l'edificio presenta una pianta rettangolare di circa 52 m x 16 m e sorge su di un lotto di circa 1.633 mq; il fronte est è affacciato su via Forno e su di un parcheggio pubblico, il fronte sud è affacciato su di un parco giochi pubblico, il fronte ovest è affacciato verso gli altri edifici del complesso e a nord è affacciato con un lotto edificato di altra proprietà.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato con solai fuori terra in laterocemento, il solaio tra piano terra e piano interrato è del tipo 'predalles', il solaio di copertura è a falde in legno, il manto di copertura è in tegole di laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio del tipo a cassetta, le lattonerie sono in rame. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati color crema ed è caratterizzato da terrazzini in loggia con paramento di facciata rivestito in mattoni faccia a vista, al piano terra è presente un ampio portico di ingresso sviluppato per tutta la lunghezza dell'edificio per il quale il Condominio ne ha di

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

recente approvato la ritinteggiatura. Gli spazi scoperti, pavimentati o a verde, sono tenuti con cura e costituiscono un elemento di pregio del complesso. I serramenti condominiali sono in alluminio, il vano scala dotato di ascensore è pavimentato in granito.

Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono pregevoli, l'aspetto generale del complesso condominiale e la qualità delle finiture sono sostanzialmente di buon livello. Nel suo insieme si ritiene che il fabbricato sia di buona fattura e tutte le parti comuni appaiono conservate con cura e si presentano in un buono stato di manutenzione.

Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione

Composizione e dati metrici principali

- Stato autorizzato: al piano inferiore Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno, al piano sottotetto un unico locale non residenziale a soffitta
- Stato di fatto: al piano inferiore ampio soggiorno con angolo cottura e bagno, al piano sottotetto un disimpegno, un bagno e due camere.
- tre terrazzini in loggia, garage ampio;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 45 mq con altezza netta 2,7 m;
- Superficie netta calpestabile della soffitta: 50 mq con altezza media 2,35 m;
- Superficie netta calpestabile delle logge: 9 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 22 mq;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato su due livelli, ovvero al piano terzo ed al piano sottotetto, con accesso dal piano terzo in corrispondenza del vano scala condominiale dotato di ascensore. E' orientato ad ovest con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo tutti gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà e ad est anche con il vano scala condominiale.

Distribuzione interna:

Piano Terzo

La porta di accesso immette direttamente in un unico ampio locale di soggiorno con angolo cottura (di circa 38 mq), che dovrebbe essere suddiviso in tre vani: una camera da letto, un antibagno ed un soggiorno con angolo cottura; il locale è ampiamente finestrato ad ovest con affaccio su di una loggia di circa 3 mq;

Dal soggiorno di accede direttamente ad un bagno (di circa 7 mq) finestrato ad ovest con affaccio su di una seconda loggia (di circa 2 mq), il bagno è dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno ed attacco per la lavatrice;

Piano sottotetto

Tramite una scala, interna dal soggiorno si accede al piano sottotetto, originariamente costituito da un unico vano non abitabile di 50 mq, attualmente ripartito in più locali: un disimpegno, due camere ed un bagno; il disimpegno (di circa 5 mq) distribuisce ai 3 locali:

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

- Un vano sottotetto attualmente adibito a camera (di circa 20 mq) finestrata ad ovest con affaccio su di una loggia di circa 3 mq;
- Un vano sottotetto attualmente adibito a camera (di circa 16 mq) finestrata con due 'velux';
- Un vano sottotetto attualmente adibito a bagno (di circa 8 mq), finestrato con 'velux', dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in legno, tutti dotati di vetrocamera e corredati di scuri esterni in legno, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '2000) e sono in un **ottimo stato di conservazione e manutenzione**;
- Le porte interne sono in legno a battente, la ferramenta è ottonata, risultano essere degli anni di costruzione del fabbricato e sono in un **ottimo stato di conservazione e manutenzione**; il portoncino di ingresso è in legno del tipo blindato;
- I pavimenti ed i rivestimenti del piano terra e del bagno al sottotetto sono tutti in gres porcellanato o ceramica smaltata, i pavimenti degli altri vani al sottotetto sono in parquet di legno; lo **stato di conservazione e manutenzione è ottimo**;
- La loggia è pavimentata in gres porcellanato, il parapetto è pieno in mattoni faccia a vista;
- La scala interna presenta struttura e parapetto in ferro con gradini e corrimano in legno;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco, i soffitti al piano sottotetto presentano tutti la struttura dei solai in legno a vista e sono in un **ottimo stato di manutenzione e conservazione;**
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita e di sistema di illuminazione di emergenza; tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, l'unità è dotata di videocitofono, l'impianto è funzionante e dell'epoca di costruzione dell'edificio, verosimilmente rispondente agli standard normativi attuali;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia è a gas metano, risulta alloggiata all'esterno in corrispondenza della terrazza; sono presenti radiatori in ferro e scaldasalviette;
- L'impianto di condizionamento è presente con una unità esterna;
- **L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, la caldaia non è dotata di libretto di impianto della Regione Veneto ed i debitori non provvedono alla manutenzione periodica della caldaia;

L'aspetto generale è indubbiamente pregevole, con spazi coerentemente distribuiti e ben illuminati; le finiture e le dotazioni impiantistiche sono tutte di buon livello ed appaiono tutte in uno stato di manutenzione e di conservazione ottimo. Il taglio dell'appartamento (una camera con ulteriori vani accessori al sottotetto), il contesto circostante e la relativa vicinanza alla città di Padova sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile, fatto salvo tutto quanto in precedenza precisato relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Caratteristiche energetiche dell'immobile

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto:

Tipologia unità:	Appartamento in condominio con unità confinanti
Orientamento:	Ovest
Piano:	Terzo e sottotetto
Superfici disperdenti in %:	70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 35 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio a cassetta
Tipologia serramenti esterni:	in legno, con vetrocamera, scuri esterni in legno
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con radiatori e caldaia a gas metano

Calcolo superficie commerciale

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	56,0 mq	100,00%	56,0 mq
Soffitta	58,0 mq	*70,00%	40,6 mq
Logge	9,0 mq	30,00%	2,7 mq
Garage	24,0 mq	50,00%	12,0 mq
		Totale arrotondato	**111,0 mq**

* *Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguaglio pari a 70 % che tiene conto contemporaneamente dell'attuale condizione urbanistica di non abitabilità e delle effettive caratteristiche di vivibilità dell'ambiente.*

*(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F').***

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

In considerazione della natura e consistenza dell'insieme dei beni pignorati, **si ritiene utile e ragionevole procedere alla vendita in DUE LOTTI separati già individuati come LOTTO A e LOTTO B nei capitoli precedenti**.

3.1 Criteri di stima

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni 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; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

del complesso, relativamente al territorio comunale di Padova e di Selvazzano Dentro dato che in entrambi i comuni **si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi di diverso pregio e collocazioni più o meno appetibili per le attività commerciali**;

- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia e la qualità edilizia sia del complesso residenziale che dell'abitazione, 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**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

3.2 Stato di occupazione degli immobili

Da quanto è stato appurato non risultano contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili. **Gli immobili al LOTTO A risultano occupati dal debitore sig. [redacted] e dalla sua famiglia, gli immobili al LOTTO B risultano occupati dalla signora [redacted] e dalla sua famiglia, così come dichiarato in sede di sopralluogo.**

3.3 Stima

LOTTO A - Appartamento duplex e garage - Padova – QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

Appartamenti in contesti condominiali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti di fattura contemporanea, 'duplex', con una camera da letto singola ed ampio sottotetto, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile, in contesti di pregio.

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona D4 Periferica di **Ponte di Brenta** e San Lazzaro, riferito al primo semestre dell'anno 2018 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.350 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.400 e 1.800 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it,

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.200 ed 1.400 €/mq commerciale.

Nella parametrazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la pregevole tipologia del complesso condominiale e la sua collocazione centrale rispetto al quartiere di Ponte di Brenta, in particolare per l'appartamento il buon orientamento (sud-ovest) e la contemporaneità delle finiture interne;

come fattori in diminuzione, in generale uno stato di conservazione del complesso condominiale non eccellente, in particolare per l'appartamento la presenza di episodi di muffe da condensa ed il fatto che urbanisticamente **l'immobile è dotato di una sola camera da letto singola**, dato che i vani attualmente adibiti a camere rimangono urbanisticamente ad uso sottotetto e guardaroba senza possibilità di convertirli.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.300,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore espresso per €/mq	Valore medio di mercato	**Quota indivisa**	**Valore quota**
133,0	€ 1.300,00	€ 172.900,00	**1\2**	**€ 86.450,00**

Detraendo i costi di ripristino urbanistico precedentemente stimati in € 4.000,00 e considerando infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita; quantificato forfettariamente in un abbattimento del 15%, si indica un valore complessivo di alienabilità per la quota indivisa di 1/2 di proprietà dei beni pari, arrotondato, a:

€ 70.000,00 (euro settantamila/00)
alla data del 4 marzo 2019

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

LOTTO B - Appartamento duplex con garage - Selvazzano Dentro - USUFRUTTO

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

Appartamenti in contesti condominiali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti di fattura contemporanea, 'duplex', con ampio sottotetto, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile, in contesti di pregio.

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale / capoluogo - Località San Domenico e **Tencarola**, riferito al primo semestre dell'anno 2018 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.350 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.350 e 1.650 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Nell'indagine di mercato si è tenuto conto altresì della conoscenza diretta di compravendite del 2019 comparabili per ubicazione e tipologia.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.200 ed 1.500 €/mq commerciale.

Nella parametrazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la collocazione pressoché centrale rispetto alla frazione di Tencarola, in particolare per l'appartamento le buone finiture e l'ottimo stato complessivo di manutenzione e conservazione;

come fattori in diminuzione, in particolare per l'appartamento il fatto che urbanisticamente l'immobile è dotato di una sola camera da letto, dato che i vani attualmente adibiti a camere rimangono urbanisticamente ad uso sottotetto e guardaroba senza possibilità di convertirli, stesso dicasi per il bagno che deve essere smantellato;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.380,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
111	€ 1.380,00	€ 153.180,00

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Calcolo del Valore di usufrutto vitalizio

Il valore del diritto di usufrutto vitalizio sarà stimato analizzando l'età dell'usufruttario ed utilizzando il criterio del "più probabile valore di capitalizzazione", ovvero il valore dell'usufrutto è calcolato sulla base dell'interesse legale in corso per l'anno 2019 moltiplicato il coefficiente su base ISTAT in relazione all'età della persona che trattiene l'usufrutto.

Tasso interesse legale vigente dal 01.01.2019:	0,8%
Età attuale del soggetto che gode del diritto di usufrutto:	58 anni
Coefficiente su base ISTAT in relazione all'età dell'usufruttuario:	75
Valore usufrutto vitalizio:	**€ 91.900,00**
Valore della nuda proprietà:	€ 61.280,00

Detraendo i costi di ripristino urbanistico precedentemente stimati in € 6.000,00 e considerando infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita; quantificato forfettariamente in un abbattimento del 15%, si indica un valore complessivo di alienabilità per il diritto di usufrutto vitalizio dei beni pari, arrotondato, a:

€ 73.000,00 (euro settantatremila/00)
alla data del 05 Marzo 2019

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero Certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta di Pavia, e le stesse **risultano invariate** a tutto il 05.03.2019. (***All. 'C'*** *- Documentazione catastale e* ***All. 'G'*** *- Ispezione Ipotecaria).*

4.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 66483 R.G. / 16173 R.P. del 28/12/2007: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Saglietti Bruno di Padova, rep.n. 56845/6993 del 18/12/2007
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Totale: € 100.000,00
A favore: - [redacted] di Padova - cf: [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
in regime di comunione legale con [redacted]
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
in regime di comunione legale con [redacted]

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 30**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - v. Podestarile - P: S1
2) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 176**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - P.tta Modin - P: 2-3

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A;**
- **La signora [redacted] estranea alla presente esecuzione;**

2) **Iscrizione ai nn. 44136 R.G. / 10348 R.P. del 19/11/2009: Ipoteca giudiziale**
Descrizione: Atto giudiziario
Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova cf [redacted] - rep.n. 5149/2009 del 09/11/2009
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Totale: € 50.000,00
Richiedente: g
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 50/100
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 50/100
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 176**
nat: A Appartamento - P.tta Modin - P: 0-2-3
2) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 30**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - P: TR

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A;**

3) **Iscrizione ai nn. 44176 R.G. / 10361 R.P. del 19/11/2009: Ipoteca giudiziale**
Descrizione: Atto giudiziario
Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova cf. [redacted] n. 13540 del 17/11/2009
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Totale: € 150.000,00
Richiedente: avv.
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 176**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - P.tta Modin 4 - P: 2-3
2) **Catasto Fabbricati - Sez. D - fg. 1 - part. 783 - sub. 30**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - P: TR

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A;**

4) **Iscrizione ai nn. 15765 R.G. / 2865 R.P. del 16/05/2016: Ipoteca Conc.Amministrativa / Riscossione**
Descrizione: Altro atto
Pubblico ufficiale: [redacted] ep.n. 1124/7716 del 10/05/2016
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Totale: € 64.053,78
Richiedente: [redacted] via Longhin 115 Padova
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
A carico: - [redacted]

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Padova PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 62 - part. 126 - sub. 176**
   nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - P.tta Modin - P: 2-3
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 62 - part. 126 - sub. 30**
   nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - v. Podestarile - P: S1

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO A;**

5) **Iscrizione ai nn. 68046 R.G. / 17820 R.P. del 21/12/2006: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Zanellato Stefano di Conselve PD - rep.n. 27457/11949 del 18/12/2006
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Totale: € 347.848,00
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di usufrutto
in regime di separazione dei beni
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di nuda proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di nuda proprietà
in regime di separazione dei beni

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Selvazzano Dentro PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85**
   nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Forno - P: 3-4
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47**
   nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - P: S1

Unità negoziale n. 2 - Comune di Selvazzano Dentro PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 1**
   nat: E - Ente comune
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 2**
   nat: E - Ente comune
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 3**
   nat: E - Ente comune
4) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 4**
   nat: E - Ente comune
5) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 6**
   nat: E - Ente comune
6) **Catasto Terreni - Fg. 13 - part. 2088**
   nat: EU - Ente urbano - cons. 16 are 33 centiare

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B;**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 corrispondono ad enti condominiali privi di intestati ricompresi nel LOTTO B;**
- **La signora [redacted] estranea alla presente esecuzione;**

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

6) **Iscrizione ai nn. 37890 R.G. / 9487 R.P. del 11/07/2007: Ipoteca legale**

Descrizione: Atto amministrativo
Pubblico ufficiale: [redacted] rep.n. 147442/77 del 02/07/2007
Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 mod. D.Lgs. 46/99
Totale: € 55.988,68
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Selvazzano Dentro PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - P: S1
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Forno - P: 3-4

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B;**

7) **Iscrizione ai nn. 2164 R.G. / 400 R.P. del 21/01/2010: Ipoteca giudiziale**

Descrizione: Atto giudiziario
Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova - rep.n. 13540/2009
Derivante da: Decreto Ingiuntivo
Totale: € 150.000,00
Richiedente:
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Selvazzano Dentro PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - P: S1
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Forno - P: 3-4

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B;**

8) **Iscrizione ai nn. 40080 R.G. / 5904 R.P. del 03/12/2012: Ipoteca legale**

Descrizione: Altro atto
Pubblico ufficiale: [redacted] rep.n. 218/7712 del 19/11/2012
Derivante da: 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973
Totale: € 1.532.912,50
Richiedente: [redacted] - via Longhin 115 Padova - [redacted]
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di usufrutto quota di 1/1
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Forno - P: 3-4
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - P: S1

Osservazioni:
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B;**

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 37264 R.G. / 23601 R.P. del 28/09/2018: Verbale di pignoramento**
Autorità emittente: Ufficiali giudiziari di Padova - cf: [redacted] - rep. 6174 del 01/09/2018
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente:
A favore: - [redacted] Milano - cf [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di ½
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di usufrutto quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di usufrutto quota di 1/1
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Padova PD
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 62 - part. 126 - sub. 176**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 4,5 vani - P.tta Modin - P: 2-3
4) **Catasto Fabbricati - Fg. 62 - part. 126 - sub. 30**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - v. Podestarile - P: S1
Unità negoziale n. 2 - Comune di Selvazzano Dentro PD
7) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 85**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via Forno - P: 3-4
8) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 2088 - sub. 47**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - P: S1

5.FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

LOTTO A

Gravami di natura condominiale

Gli immobili costituiscono parte del condominio "I Portici", attuale amministratore pro-tempore è lo studio Amministrazioni Traini di Piazza de Gasperi n. 41 a Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 15.02.2019 **il debitore era sostanzialmente in regola con i versamenti ordinari**, le sole spese che il Condominio mette a debito del sig[redacted]ono di € 633,70, relativi a quote in scadenza al 01.04.2019 ed al 01.06.2019.

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle sopra indicate riferite alla gestione 2019.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in € 1.267,40.

L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono ulteriori spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

Formalità a carico dell'area su cui sorge il complesso

- Cessione di area e costituzione di servitù con atto del Notaio Giardina di Vigonza rep.n. 73110 del 24.05.1994, rep.n. 73248 del 08.06.1994, con *"vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Padova delle aree di cui ai mapp. 783 sub. 15-16-12-14, alla servitù perpetua di pubblico transito sulle aree di cui ai mapp. 783 sub. 2 (portico) ed alla servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico sull'area destinata a verde privato di cui al mapp. 783 sub. 1";*

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

LOTTO B

Gravami di natura condominiale

Gli immobili costituiscono parte del condominio "Complesso Margherita", attuale amministratore pro-tempore è lo studio [redacted] di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 25.02.2019 **la debitrice era sostanzialmente in regola con i versamenti ordinari**, le sole spese che il Condominio mette a debito della sig.ra [redacted] ono di € 179,20, relativi a quote in scadenza al 20.02.2019, l'unità ha un credito pregresso di € 117,35.

Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle sopra indicate riferite alla gestione 2019.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è preventivato in € 850,00. L'amministratore condominiale dichiara che sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate ma non ancora sostenute per la tinteggiatura del portico condominiale la cui quota di competenza corrisponde a € 192,86. Non sussistono ulteriori spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per la prossima gestione.

L'amministratore dichiara che il Condominio è intervenuto in un procedimento fallimentare che ha colpito la società intestataria di due negozi al piano terra del complesso.

Relativamente al LOTTO A e al LOTTO B, lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente**, salvo quanto indicato nel paragrafo 1.2.

Formalità a carico dell'area su cui sorge il complesso

- Convenzioni edilizie stipulate con atti del Notaio Martucci in data 14.6.2000 rep.n. 17.775 ed in data 1.10.2003 rep.n. 41.474;
- Servitù di acquedotto, a favore costituita ad atto autenticato dal Notaio Carlo Martucci dí Padova in data 11.12.2003 n. 43.398 rep., trascritto o Padova in data 31.12.2003 ai nn. 57564/35940;
- Servitù costituite con atto Notaio Francesco Crivellarì di Padova in data 22.3.2002 n. 215.156 rep., e precisamente:
  - *Servitù di passaggio pedonale e carraio, passaggio e mantenimento di condotte per sottoservizi comuni, condotte fognarie per acque meteoriche, condutture per energia elettrica, gas, acqua, telefono e quant'altro per il collegamento con le reti principali esistenti, mantenimento piazzola rifiuti urbani, da esercitarsi sullo fascia di terreno della larghezza di ml. 4,5 circa, a partire da via Forno sino a raggiungere la particella n. 2027, fascia posta anche a cavaliere delle particelle nn. 2085 e 2087, e della particella n. 2088 e quindi a carico di queste e a favore oltre che delle stesse anche della particella n. 2023; si intende costituita anche a favore delle particelle nn. 2027, 2024 e 72 di proprietà di terzi;*
  - *Servitù di passaggio pedonale e carraio, passaggio e mantenimento di condotte per sottoservizi comuni, condotte fognarie e per acque meteori-che, condutture per energia*

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad

elet-trica, gas, acqua, telefono e quant'altro per collegamento con le reti principali esistenti, da esercitarsi sulla fascia di terreno, della larghezza di ml. 4,5 circa, fascia posta a cavaliere delle particelle nn. 2085 e 2087, e quindi a carico di queste e a favore, oltre che delle stesse, anche della particella n. 2023;

- *Servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di ml. 1,5 circa, fascia posta lungo il confine tra la particella 764, di proprietà di terzi e la particella n. 2088, e quindi a carico di questa e a favore delle particelle nn. 2085, 2087 e 2023;*
- *Servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza di mi. 2 circa, fascia posta in prossimità del confine ovest della particella n. 2085 e quindi a carico di questa e a favore delle particelle nn. 2087 e 2023;*

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq.
Sono comunque state fornite le previsioni urbanistiche di piano al precedente paragrafo 2.6.

Per entrambi i lotti si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell' ***Allegato C***)

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatole nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 5 marzo 2019

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo
All. A Quesito
All. B Titoli di provenienza
All. C Documentazione catastale
All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti
All. E Documentazione fotografica
All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
All. G Ispezione ipotecaria
All. H Documentazione Amministratore

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7d33ad