

TRIBUNALE DI PADOVA

n. 229/2022 R.G. Es. Imm.

All'III.ma Sig.ra Giudice

Dott.ssa Manuela Elburgo

Giudice dell'Esecuzione immobiliare promossa da:

condominio Centro Commerciale Quartiere Ferrari

avv. Giovanna Colucci

c/

~~Enrica Valente e Daniela Pansa Elliana~~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

<i>Premessa</i>	2
<i>Estremi del pignoramento</i>	2
<i>Istanza di vendita</i>	4
<i>Analisi documentazione depositata</i>	4
<i>Formazione dei lotti</i>	4
<i>Diritto venduto e qualità</i>	4
<i>Descrizione catastale</i>	4
<i>Confini</i>	5
<i>Provenienza</i>	6
<i>Corrispondenza</i>	8
<i>Descrizione dei beni</i>	9
<i>Caratteristiche energetiche dell'appartamento</i>	12

<i>Occupazione</i>	13
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	13
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....</i>	14
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i>	14
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i>	15
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.....</i>	16
<i>Destinazione urbanistica dell'area.....</i>	16
<i>Regolarità edilizia</i>	16
<i>Regolarità del censimento catastale.....</i>	18
<i>Spese condominiali</i>	18
<i>Stima valore commerciale del lotto.....</i>	19

Premessa

L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Micol Sabino con Sua ordinanza del 21.12.2022 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al giorno 14.06.2023. L'esperto in data 20.01.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, si produce il risultato di tutto quanto assunto con la seguente relazione.

Estremi del pignoramento

Con **atto di pignoramento** il condominio Centro Commerciale Quartiere Ferrari, sito in Camposampiero, in persona del suo amministratore pro-tempore, dichiara di

2) comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 607, subalterno 100, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 10, via Venezia, piano S1.

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita il condominio Centro Commerciale Quartiere Ferrari, chiede sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento.

Analisi documentazione depositata

Sono depositati ex art. 567 c.p.c. due estratti catastali ventennali e un certificato ventennale speciale. Viene allegato alla presente l'atto di provenienza, perché non presente in atti.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

LOTTO UNICO.

Diritto venduto e qualità

Intera piena proprietà di un appartamento e di un posto auto coperto facenti parte di un fabbricato condominiale, il quale fa parte a sua volta di un complesso immobiliare.

Ubicazione

Comune di Camposampiero, piazza Europa Unita n. 2, interno 12.

Descrizione catastale

~~Buzila Valeriu~~, nato in Romania il 19.03.1976, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Pislaru Fanica Liliana;

~~Pislaru Fanica Liliana~~ nata in Romania il 26.02.1973, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Buzila Valeriu;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 10 del Catasto Fabbricati del

comune di Camposampiero:

- mappale 607, subalterno 35, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 80, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 78, rendita 477,72 euro, viale Venezia, scala A, piano 3;

- mappale 607, subalterno 100, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 10, rendita 16,73 euro, viale Venezia, piano S1.

Non è presente al Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni. Dalla planimetria catastale si ricava che sono in comproprietà con l'appartamento pignorato l'androne di ingresso e i locali contatori al piano terra, il vano scala con vano ascensore e il pianerottolo al terzo piano, mentre sono in comproprietà con il posto auto coperto la corsia di transito a piano interrato e le rampe di accesso e uscita.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare è così censita al foglio 10 del Catasto Terreni del comune di Camposampiero:

mappale 607, ente urbano, are 82.34.

Al **Catasto Fabbricati** i mappali 607/35 e 607/100 del foglio 10 non hanno subito alcuna variazione degli identificativi dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Al **Catasto Terreni** il mappale 607, ente urbano di are 82.34, deriva dal mappale 607, seminativo arborato di are 82.34, a seguito di denuncia tipo mappale del 03.11.1984. Il mappale 607, seminativo arborato di are 82.34, deriva a sua volta dal mappale 607, seminativo arborato di are 88.00.

Confini

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare (mapp. 607) confina a nord con i mappali 787, 780, 788, 781, 789, 782, 790, 783, 784; a est con

i mappali 790, 796, 786, a sud con i mappali 786, 798, 785, 797, a ovest con via Giorgione.



Figura 1 – Sovrapposizione della mappa catastale con Google Maps

L'appartamento pignorato prospetta a nord e a ovest su cortile, a est confina con altro appartamento e vano scala comune, a sud con altro appartamento e pianerotolo comune.

Il **posto auto coperto** pignorato confina: a nord con cantina; a est con altro posto auto; a sud con la corsia di transito comune; a ovest con altro posto auto.

Provenienza

A) I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati per atto di compravendita in data 03.05.2004 n. 57.139 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero, trascritto a Padova il 07.05.2004 ai nn. 20382/12514, con cui ~~Spaziale Serafina~~, nata a Serradifalco (CL) l'11.12.1957, di stato civile separata, ha venduto a ~~Luigia Valeriu~~ nato a Matca (Romania) il 19.03.1976, e a ~~Pislaru Fanița Liliana~~ nata a Teuci (Romania) il 26.02.1973, coniugi in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della porzione di fabbricato, facente parte del complesso immobiliare denominato Cen-

tro Commerciale – Quartiere Ferrari, sito in Camposampiero, via Giorgione (già via-
le Venezia), eretto sull'area identificata al foglio 10 del Catasto Terreni di detto co-
mune con il mappale 607, composta da:

- un appartamento posto al terzo piano della *Torre A*, orientato sui lati nord e ovest,
registrato all'Agenzia del Territorio di Padova in data 14.12.1984 con scheda n.
20805;

- un posto auto a piano interrato, così distinto al foglio 10 del Catasto Fabbricati del
comune di Camposampiero: mapp. 607, sub. 100, viale Venezia, piano S1, cat. C/6,
cl. 1, cons. mq. 9, rendita 16,73 euro.

Nell'atto:

- si fa riferimento alle planimetrie catastali allegate sotto le lettere *A* e *B*;
- è riportato che le parti sono della necessità di procedere ad un atto di identifica-
zione catastale dell'appartamento e a tal fine la parte venditrice conferisce alla parte
acquirente mandato gratuito, irrevocabile, con rappresentanza per la stipula dell'atto
di identificazione catastale;
- è precisato che sono altresì comprese in quota proporzionale le parti comuni pre-
viste ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile e secondo il regolamento di condo-
minio allegato all'atto in data 21.02.1985 n. 7.935 rep. notaio Salerni, registrato a
Padova l'11.03.1985 al n. 3.156 ed ivi trascritto il 12.03.1985 ai nn. 5304/4033;
- sono ricordate la servitù di passaggio esclusivamente pedonale collegante, attra-
verso gli impianti sportivi comunali, l'area su cui sorge il complesso, di cui quanto
venduto fa parte, con Via Cordenons e la servitù ad uso pubblico riguardante i por-
ticati, la piazzetta ed i parcheggi all'esterno del complesso medesimo registrate con
atto in data 20.08.1980 n. 236 rep. Segretario Comunale di Camposampiero, tra-
scritto a Padova il 16.09.1980 ai nn. 17860/13694.

B) I beni pignorati erano pervenuti a ~~Speziale Serafina~~ a seguito di atto di compravendita in data 11.06.1990 n. 28.619 rep. notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, trascritto a Padova il 27.06.1990 ai nn. 16106/11157, con cui ~~SAAM S.p.A.~~, con sede in Galliera Veneta, ha venduto a ~~Speziale Serafina~~ una porzione del complesso immobiliare denominato Centro Commerciale – Quartiere Ferrari costituita da:

- un appartamento al piano terzo della *Torre A*, orientato sui lati nord e ovest, non ancora censito al Catasto Fabbricati, ma denunciato con scheda registrata il 14.12.1984 al n. 20805;
- un posto auto al piano interrato, lato nord, non ancora censito al Catasto Fabbricati, ma denunciato con scheda registrata il 14.12.1984 al n. 20866.

Corrispondenza

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

Si segnala che non risulta sia stato stipulato o quanto meno trascritto l'atto di identificazione catastale dell'appartamento, citato nell'atto di provenienza. Lo scrivente ha comunque accertato che la copia della planimetria catastale dell'appartamento, allegata all'atto di provenienza, coincide con quella attualmente rilasciata dal Catasto Fabbricati fornendo gli identificativi del bene pignorato. Va segnalato che la copia della planimetria rilasciata in forma digitale dal Catasto, che è una scansione di quella depositata nel 1984, non è del tutto completa, perché rispetto all'originale

sono state tagliate una fascia a sinistra e una in basso, dove tra gli altri sono riportati l'orientamento, i dati del compilatore, il numero della scheda. Analogamente nella copia della planimetria allegata all'atto è stata tagliata la fascia più in alto contenente l'intestazione.

Descrizione dei beni

I beni sono porzione di un complesso immobiliare sito nel comune di Camposampiero racchiuso tra via Venezia, via Giorgione e via Palladio.



Figura 2 - Vista aerea da Google Maps del complesso immobiliare Centro Commerciale – Quartiere Ferrari



Figura 3 – Vista da Google Maps del complesso immobiliare Centro Commerciale – Quartiere Ferrari

Il complesso immobiliare, che è composto da quattro distinti fabbricati denominati *Torre A*, *Torre B*, *Torre C* e *Torre D*, risulta così articolato:

- al piano interrato vi sono magazzini, cantine e posti auto, oltre agli spazi comuni;
- al piano terra vi sono negozi, uffici e gli androni comuni di ingresso ai fabbricati, oltre a portici, piazzette e parcheggi a uso pubblico;
- ai piani primo, secondo e terzo vi sono appartamenti.

È stato realizzato nei primi anni ottanta del novecento con materiali allora correnti quali: fondazioni a platea (per la parte interrata) e di tipo continuo (per la parte restante), travi e pilastri in cemento armato, primo solaio a lastre tralicciate tipo predalles, solai successivi in laterocemento, murature perimetrali in laterizio, tetto a falde con sovrastante manto di tegole, grondaie e pluviali in rame, facciate rivestite con mattonelle di ceramica. L'area scoperta di pertinenza del complesso immobiliare non è recintata.

L'appartamento pignorato, che è al terzo piano della *Torre A*, è accessibile da piazza Europa Unita n. 2. Il vano scala ha portoncino di ingresso con telaio metallico e tamponature in vetro, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento dell'androne e dei pianerottoli in granito, scala realizzata in cemento armato e rivestita con lastre di granito. L'edificio è dotato di ascensore, che all'atto della visita non era però funzionante. Lo stato del vano scala è abbastanza buono, anche se risente della vetustà e dell'uso. Lo stato delle facciate della *Torre A* è discreto, pur risentendo anch'esse della vetustà, con l'eccezione delle parti esterne dei parapetti dei poggiali posti a nord, che presentano vistose macchie di umidità e/o distacchi della tinteggiatura.

L'appartamento pignorato si articola in ingresso/corridoio (larghezza minima 1,18 m), soggiorno con angolo cottura (mq. 12,7 circa), camera da letto matrimoniale (mq. 15,6 circa), camera da letto per una persona (mq. 9,9 circa), bagno finestrato

(mq. 4,8 circa), locale wc non finestrato (mq. 2,3 circa), ripostiglio (mq. 1,1 circa) e poggiolo (mq. 3,9 circa).

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio;

pavimenti: in granito in ingresso e soggiorno, in legno a listelli lamellari nelle camere da letto e nel disimpegno (corridoio) della zona notte, in mattonelle di ceramica nei restanti locali e nel poggiolo;

rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco civile e tinteggiatura, escluse le pareti dei bagni e una del soggiorno che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

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

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetrocamera, persiane avvolgibili in PVC;

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento (si segnala che il pavimento del locale wc è leggermente rialzato, presumibilmente per permettere la posa di nuove tubazioni e del piatto doccia); sanitari e rubinetteria di tipo corrente; bagno finestrato dotato di lavello, vasca, vaso e bidet; locale wc dotato di lavello, wc e doccia;

impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'epoca di costruzione marca Chaffoteaux, modello *Alixia*, installa-

ta in soggiorno; vi è un cronotermostato; l'emissione del calore avviene tramite radiatori in acciaio.

impianto di condizionamento: è presente un impianto a split di marca Emerson.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, ma le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione e risentono pertanto della vetustà e dell'uso e necessitano quindi di adeguamenti e sostituzioni (la caldaia e le unità dell'impianto di condizionamento dovranno essere quasi certamente sostituiti). Si segnala la presenza di muffe sul soffitto e sulle pareti del bagno finestrato e parzialmente della camera da letto matrimoniale, nonché distacchi della pittura e dell'intonaco alla base di alcune pareti del soggiorno.

Il **posto auto** a piano interrato ha dimensioni di 4,3 m per 2,10 m ed è accessibile da una corsia di transito centrale comune, la quale è a sua volta accessibile da due rampe carrabili. Il locale in cui è sito, che ha altezza di 2,60 m, presenta le seguenti finiture: pavimento in cemento armato (su platea), portone basculante in lamiera, finestre con telaio metallico e vetro singolo, pareti tinteggiate. È dotato di impianto elettrico comune con canaline esterne. Il locale, che presenta le finiture dell'epoca di costruzione, è in uno stato di manutenzione molto mediocre. Si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua dal pavimento e fenomeni di risalita capillare sulle pareti.

Caratteristiche energetiche dell'appartamento

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica. Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Da quanto emerso dal sopralluogo e dall'esame degli elaborati progettuali appare verosimile che la qualità della prestazione energetica dell'appartamento sia bassa.

Occupazione

I beni sono liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – le seguenti formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

a) Nota di trascrizione n. 5304 R.G. e n. 4033 R.P. del 12.03.1985.

A FAVORE E A CARICO DI: Immobiliare ~~TO.CA. S.r.l.~~ con sede in Camposampiero.

Atto in data 21.02.1985 n. 7.935 rep. notaio Giuliano Salerni di Padova, portante deposito del Regolamento di condominio del complesso immobiliare denominato Centro Commerciale – Quartiere Ferrari, sito in comune di Camposampiero sull'area distinta al foglio 10 del Catasto Terreni con il mappale 607 di are 88.00.

b) Nota di trascrizione n. 17860 R.G. e n. 13694 R.P. del 16.09.1980.

A FAVORE DI: Immobiliare ~~TO.CA. S.r.l.~~ con sede in Castelfranco Veneto.

A CARICO DI: comune di Camposampiero.

Atto in data 20.08.1980 n. 236 rep. Segretario comunale del comune di Camposampiero, con il quale il comune di Camposampiero ha venduto alla TO.CA. S.r.l. un appezzamento di terreno edificabile sito in Camposampiero, quartiere Ferrari, esteso mq. 8.800, identificato al foglio 10 del Catasto Terreni con il mappale 607 (già 174/b).

Nell'atto è specificato tra gli altri che:

- l'acquirente si è obbligata a edificare sull'area almeno mq. 1.600 di edifici commerciali;
- i portici, la piazza e i parcheggi dovranno essere di uso pubblico.

Viene costituita a favore del lotto una servitù di passaggio pedonale collegante, attraverso gli impianti sportivi, il lotto stesso con via Cordenons.

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

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

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

1. Trascrizioni

a) Nota di trascrizione n. 39833 R.G. e n. 26904 R.P. del 30.09.2022.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 43001 R.G. e n. 6351 R.P. del 21.12.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: quota di 1/2 della piena proprietà.

A FAVORE DI: condominio Centro Commerciale Quartiere Ferrari, sito in Camposampiero.

CONTRO: **[REDACTED]**, nato in Romania il 19.03.1976.

TITOLO: atto giudiziario in data 09.11.2011 n. 296/2011 rep. del Giudice di Pace di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 4.371,42; spese euro 558,00, somma totale euro 10.000,00.

BENI:

1) comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, scheda n. 20.805 del 1984, natura A (appartamento), piazza Europa Unita n. 2;

2) comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 607, subalterno 100, natura C6, consistenza mq. 9, via Giorgione.

b) Nota di iscrizione n. 20383 R.G. e n. 5019 R.P. del 07.05.2004.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Intesa S.p.a., con sede in Milano.

CONTRO:

- ~~Buzila Valeriu~~, nato in Romania il 19.03.1976, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con Pislaru Fanica Liliana;

- ~~Pislaru Fanica Liliana~~, nata in Romania il 26.02.1973, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Buzila Valeriu.

TITOLO: atto in data 03.05.2004 n. 57.140 rep. notaio Roberto Paone di Camposampiero.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 106.000; durata 25 anni, somma totale euro 159.000.

BENI:

1) comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, scheda n. 20.805 del 1984, natura A (appartamento);

2) comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 607, subalterno 100, natura C6, consistenza mq. 9, via Giorgione, piano S1.

Regime patrimoniale tra i coniugi

Gli esecutati hanno acquistato i beni pignorati in regime di comunione legale dei beni.

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

Sono in comproprietà pro-quota con i beni pignorati le parti e impianti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile.

Destinazione urbanistica dell'area

L'area censita con il mappale 607 del foglio 10 del Catasto Terreni del comune di Camposampiero è così destinata dal Piano Regolatore comunale:

- parte a Zona Residenziale B-42;
- parte a Area per la circolazione VIAB;
- parte a Parcheggi SD-63.

Nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) l'area è classificata:

- parte in zona P2 (pericolosità media) con classe di rischio R3 (rischio elevato);
- parte in zona P1 (pericolosità moderata) con classe di rischio R2 (rischio medio).

Regolarità edilizia

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

Il fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, è stato eretto in forza della concessione edilizia n. 93/80, rilasciata in data 02.09.1980 alla Immobiliare TO.CA. S.r.l., con sede in Castelfranco Veneto, per la costruzione di un complesso commerciale e residenziale sull'area distinta al foglio 10 del Catasto Terreni con il mappale 607.

Successivamente il comune di Camposampiero ha rilasciato:

- in data 08.04.1982, con prot. 611/82, concessione edilizia per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 93/80;
- in data 14.06.1982, con prot. 2649/82, la concessione edilizia n. 44/82, quale seconda variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 93/80;

- in data 09.07.1984, con prot. 4490, la concessione gratuita per opere edilizie n. 22/84, quale terza variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 93/80, relativa a modifiche della distribuzione interna dei locali.

In data 17.12.1984 il comune di Camposampiero ha rilasciato il permesso di abitabilità per il complesso immobiliare composto da cinquantuno appartamenti.

Relativamente alla conformità urbanistico-edilizia va premesso che le tavole allegatale alle concessioni edilizie non sono quotate.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, relativamente all'appartamento pignorato si è riscontrato quanto segue:

1) nella camera matrimoniale (mq. 15,64 circa) la porzione di serramento apribile, che verosimilmente è ancora quello dell'epoca di costruzione, ha superficie di 1,30 mq., che è inferiore al minimo imposto dall'allora vigente (e ancora attuale) Regolamento di igiene, che imponeva un minimo di 1,96 mq. (= 15,64 mq./8); al riguardo va segnalato che le tavole allegatale alle pratiche edilizie, come già riferito, non riportano le dimensioni del foro di portafinestra e che gli immobili sono stati ispezionati dall'ufficiale sanitario in data 07.12.1984, assieme al tecnico comunale, i quali non hanno rilevato la presente irregolarità, pertanto è anche possibile che sia stata concessa una deroga al Regolamento di igiene, di cui però lo scrivente non ha trovato riscontro documentale;

2) non è stato realizzato il poggiolo sul lato ovest, che doveva essere accessibile dalle due camere da letto;

3) è stato realizzato invece un poggiolo sul lato nord, accessibile dal soggiorno, che non è rappresentato nella pianta del piano tipo, ma lo è invece nel prospetto.

Le irregolarità e gli abusi segnalati sono sanabili con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro.

Relativamente a quanto segnalato al punto 1) è necessario sostituire il serramento con uno aprile in tutta la sua altezza (2,44 m) e contestualmente si deve porre in opera un parapetto per impedire la caduta dall'alto. Va riferito che tale modifica incide sul prospetto del fabbricato e che presumibilmente l'irregolarità rilevata interessa più appartamenti e pertanto prima dell'esecuzione dei lavori sarà necessario coinvolgere l'assemblea condominiale. La spesa per la sostituzione del serramento e la posa in opera del parapetto può stimarsi in euro 3.500 euro. La spesa complessiva per la sanatoria, comprese spese tecniche, e per l'esecuzione dei citati lavori, può stimarsi in 5.500 euro.

Regolarità del censimento catastale

Le unità immobiliari pignorate risultano accatastate. La planimetria catastale però non riproduce fedelmente lo stato dei luoghi, perché riporta il poggiolo sul lato ovest, che non è stato realizzato, e d'altra parte non riporta il poggiolo sul lato nord (v. paragrafo *Regolarità edilizia*). Sarà necessario presentare istanza di variazione all'Agenzia del Territorio con una spesa, comprensiva dei diritti di segreteria, stimata in 700 euro.

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato *Centro Commerciale - Quartiere Ferrari*. La gestione condominiale ordinaria va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate ammontano mediamente a 600 euro.

L'amministratore del condominio ha riferito che:

- è stato approvato dall'assemblea l'utilizzo dell'agevolazione fiscale denominata Ecobonus 110% per lavori di efficientamento energetico, ma la pratica è attualmente bloccata per i noti problemi relativi alle cessioni dei crediti;

- ogni condomino versa annualmente una quota, che per i beni pignorati ammonta a circa 75 euro, per un fondo cassa costituito a seguito del fallimento gravante su alcune unità del complesso immobiliare.

Le spese condominiali rimaste insolute per il 2021 e per il 2022 ammontano a 2.006 euro, comprensivi per il 2021 anche delle spese e competenze per il procedimento monitorio, nonché delle spese straordinarie per le verifiche preliminari relative all'Ecobonus 110%.

Stima valore commerciale del lotto

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

La superficie commerciale è stata determinata:

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

In sintesi si ottiene la seguente superficie commerciale:

- appartamento: 74,7 mq. x 1,00 = 74,7 mq.

- poggiolo:	3,9 mq. x 0,30 =	1,2 mq.
- posto auto:	9,0 mq. x 0,35 =	<u>3,2 mq.</u>
totale superficie commerciale:		79,1 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) pone i beni pignorati nella zona centrale, capoluogo, codice B1, di cui fornisce, relativamente al secondo semestre del 2022, i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 950 €/mq. a 1.200 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.200 €/mq. a 1.550 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 800 €/mq. a 1.050 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Camposampiero, zona capoluogo, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 1.105 €/mq. a 1.464 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 897 €/mq. a 1.1184 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 801 €/mq. a 922 €/mq.;
- per posti auto coperti un valore di mercato variabile da 328 €/mq. a 466 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume il valore unitario di 950 €/mq., comprensivo dell'incidenza delle parti co-

muni. Si ottiene pertanto per il lotto pignorato un valore stimato di euro 75.145 (= 79,1 mq. x 950 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento catastale, nonché le spese condominiali insolute, ottenendo così il valore di euro 66.939 (= 75.145 – 5.500 – 700 – 2.006).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 57.000 (= 66.939 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 10 maggio 2023

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elenco immobili al Catasto Fabbricati;
- 5) **visura storica al Catasto Fabbricati dell'appartamento;**
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati del posto auto;
- 7) **planimetria catastale dell'appartamento;**
- 8) planimetria catastale del posto auto;
- 9) certificato di destinazione urbanistica;
- 10) estratti pratiche edilizie;
- 11) permesso di abitabilità;
- 12) ispezione ipotecaria a nome Buzila Valeriu;
- 13) ispezione ipotecaria a nome Pislaru Fanica Liliana;
- 14) n. 26 fotografie;
- 15) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

