

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Istruttore: Dott.sa Paola ROSSI

Protocollo della causa: **173/22****PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 08.09.2022, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dott.sa Paola Rossi, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

A. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

B. *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

C. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

D. *il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l suo carattere storico-artistico;*

E. *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato*



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

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

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

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

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

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



Trattasi di unità immobiliare costituita da abitazione in bifamiliare, con scoperto privato, collocata in Vigonza (PD).

CONTESTO URBANO

Il fabbricato è ubicato nel centro di Vigonza, comune di circa 23.000 abitanti, confinante con la provincia di Venezia, posto 13 km. a nord-est di Padova.

La località risulta mediamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti: sede comunale, scuola materna, elementare e media, ufficio postale ed impianti sportivi.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è discreta. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da fabbricati residenziali a due-tre piani.

Il fabbricato in questione sorge all'interno di un lotto residenziale che si sviluppa lungo via Carpane, strada provinciale n. 57, a circa 800 mt. dal centro del paese.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono mediocri.



Via Carpane– 15 Vigonza (PD)-



RISPOSTE AL QUESITO**Punto n. 1****- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -**

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Vigonza-
Elaborati grafici, -
4. Atto di provenienza

Punto n. 2**- Sopralluoghi -**

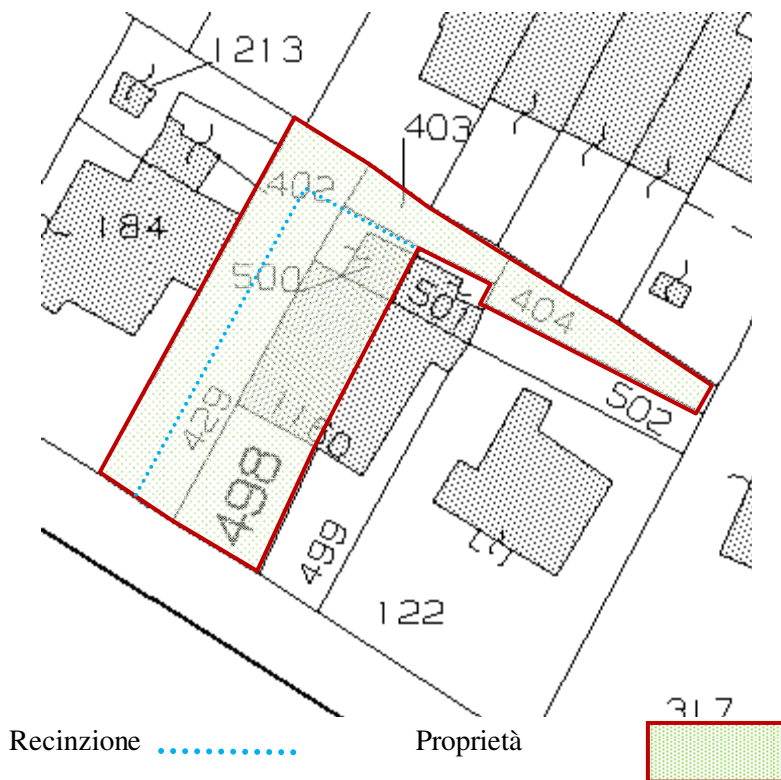
In data 04.10.2022 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via Carpane, 15 a Vigonza (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott.sa Rossi G. E.

Punto n. 3**- Descrizione dei beni pignorati -**

N.B.: E' necessario innanzitutto premettere che la consistenza immobiliare in proprietà del sig. _____, riguardo al lotto residenziale in questione, comprende anche alcune particelle che non sono state colpite da pignoramento, pur facendo parte del sistema abitativo; più precisamente si tratta dei seguenti mappali:

fg. 24, mapp. 403 ,	SEMINATIVO,	are 00 ca. 45
fg. 24, mapp. 404 ,	SEMINATIVO,	are 00 ca. 75
fg. 24, mapp. 429 ,	SEMINATIVO,	are 02 ca. 40





Come si può osservare dallo schema catastale sopra riportato, il mappale 429 coincide con la corsia di accesso carrabile diretta verso il retro dell'edificio, e verso i mappali 403 e 404, altrimenti interclusi, e occupa l'intero spazio compreso tra le pareti dei fabbricati attigui. Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo tuttavia risulta differente rispetto alla rappresentazione grafica. Infatti circa la metà della superficie del mapp. 429 è stata ricompresa all'interno del cortile esclusivo all'abitazione, con la recinzione che attraversa in senso longitudinale tutto lo spazio (si veda foto seguente)



Gli altri due mappali **403** e **404** si estendono sul lato nord del fabbricato e consistono in uno spazio di manovra che continua dal mappale 429 (mapp. 403) per concludersi in una porzione di terreno recintata utilizzata come orto (mapp. 404)



Va segnalato infine che anche nell'Atto di provenienza più recente, Compravendita del 19.06.2020 rep: 13020/10101, i tre mappali in questione sono descritti (e valutati) nella condizione di gruppo a sé stante, ovvero come ulteriore area di pertinenza all'abitazione:

"...E'altresì compresa nella presente vendita l'area di stretta pertinenza dell'abitazione sopra descritta e costituente l'ulteriore area cortilizia della stessa per i seguenti diritti:

* **piena ed esclusiva proprietà:**

Catasto Terreni di Vigonza al Foglio 24:

- particella **404** di are 3,75, seminativo di 1 classe — R.D.E. 0,72 — R.A.E. 0,39;
- particella **429** di are 2,40, seminativo di 1 classe — R.D.E. 2,30 — R.A.E. 1,24;

* **quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà:**

Catasto Terreni di Vigonza foglio 24:

- particella **403** di are 0,45, seminativo di 1 classe — R.D.E. 0,43 — R.A.E. 0,23.

Il tutto confine nel suo insieme con via Carpane e con le particelle 184, 402, 459, 460, 461, 462, 463, 502, 501 e 1160 tutte del Foglio 24 del Catasto Terreni di Vigonza, (...omissis)

*Il prezzo della presente vendita, come mi dichiarano le parti, è stato di comune accordo determinato in Euro 112.500 (centododicimilacinquecento) di cui Euro 2.500 (duemilacinquecento) per le particelle **404, 429 e 403.**"*

Lo scrivente ritiene che i tre mappali inquadrati nel compendio immobiliare, ma esclusi dal pignoramento in atto, dovrebbero essere introdotti nel futuro processo di vendita giudiziale, sia perché già integrati di fatto nel sistema residenziale (in particolare il mapp. 429) sia perché genericamente funzionali allo stesso.



ESTERNO: L'unità immobiliare è rappresentata da un'abitazione, porzione di bifamiliare di due piani fuori terra, con scoperto privato, inserita all'interno di un lotto residenziale con pianta rettangolare di circa 600 mq. La residenza in questione si sviluppa interamente al piano terra nella porzione ad ovest.

Sul lato sud, fronte strada, a circa 10 mt. dall'abitazione, è presente il passaggio di cavi telefonici sospesi, mentre sul lato opposto a nord, a circa 4 mt. di distanza dalle pareti dell'edificio, c'è il passaggio aereo della rete Enel di bassa tensione.

L'accesso pedonale all'area residenziale avviene da via Carpane, quello carrabile da una corsia in ghiaio, non protetta da cancello, che, percorrendo i lati ovest e nord, conduce ad un box- garage in lamiera e successivamente ad un piccolo appezzamento di terreno, di forma allungata, recintato con rete metallica e utilizzato come orto.

L'area esterna risulta trattata a prato e pavimentata con gres nelle parti a portico e nei vialetti pedonali, in ghiaio per la corsia di manovra. E' recintata con inferriata metallica su muratura in cemento e cancellata sul lato principale fronte strada a sud e ad ovest .

Il fabbricato è rappresentato da un edificio bifamiliare, di due piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio pieno, rivestimenti esterni in intonaco al civile non dipinti, copertura a falde inclinate in coppi.

INTERNI: L'abitazione appare mantenuta in discrete condizioni e si compone di: ingresso, soggiorno, cucinino, tre camere, corridoio, un bagno, centrale termica, ripostiglio e secondo bagno non finestrato. Il garage (box) in lamiera, presente sul lato nord dell'edificio, e collegato anche internamente all'abitazione, ha un'altezza pari a 2,40 mt ed è utilizzato come sgombero-deposito.

Gli interni presentano un grado di finiture di qualità ordinaria e di realizzazione abbastanza recente: i serramenti sono in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato con maniglie d'ottone. Tutti i vani sono stati pavimentati con piastrelle in monocottura. Le pareti risultano intonacate e dipinte, in cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,85 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con radiatori in ghisa, oltre ad un impianto di condizionamento con motore esterno e 2 split. L'impianto elettrico è stato recentemente rinnovato ma risulta privo di certificazioni

Il fabbricato è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica del 2019. La classe energetica è la G

3.a) Dati catastali:

Di seguito elenco di tutti i beni facenti parte dell'unità residenziale in proprietà :

N.C.E.U.: Comune di **Vigonza**, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. **498**, graffato con mapp. **1160, sub. 1** cat. A/3, cl. 2, 6,5 vani, p. T **abitazione**

fg. 24, mapp. **500**, cat. C/6, cl. 2, 19 mq. p. T **autorimessa**

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: Comune di **Vigonza**, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. **498**, ENTE URBANO, are 01 ca. 02

fg. 24, mapp. **500**, ENTE URBANO, are 00 ca. 39

fg. 24, mapp. **1160**, ENTE URBANO, are 01 ca. 43

oltre a:

fg. 24, mapp. **403**, SEMINATIVO cl. 1, are 00 ca. 45

fg. 24, mapp. **404**, SEMINATIVO cl. 1, are 00 ca. 75

fg. 24, mapp. **429**, SEMINATIVO cl. 1, are 02 ca. 40



VARIAZIONI al N.C.E.U.:

Il **mapp. 498 graffato al mapp. 1160 sub. 1** deriva dalla soppressione della particella NCEU Sez B Fg.2 mapp. **201** sub 1 per ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio b/2

e da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/05/2020 Pratica n. PD0041549 in atti dal 14/05/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.17588.1/2020)

Il **mapp. 500** deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 45/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio b/2

VARIAZIONI al N.C.T.: Il mapp. **498**, deriva dalla soppressione delle particelle **182 e 499** per FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1997 (n. 3159.1/1983) e da VAR INTERNA PERIM del 20/03/1985 in atti dal 18/02/1997 TM.1788/85 (n. 902002.6/1985) Impianto meccanografico del 30/12/1969

Il mapp. **500**, deriva dalla soppressione delle particelle **403 e 501** per FRAZIONAMENTO in atti dal 16/05/1989 (n. 315983) e per FRAZIONAMENTO del 22/03/1979 in atti dal 30/06/1982 (n. 480)

Il mapp. **1160**, deriva dalla soppressione della particella **182** per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2009 Pratica n. PD0359996 in atti dal 04/11/2009 (n. 13037.1/2009) e per FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1997 (n. 3159.1/1983)

CONFINI: il lotto residenziale confina a nord con mappale 403, ad est con mappali 499 e 501, a sud con via Carpane, a ovest con mappale 429

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Rispetto alla rappresentazione planimetrica **del catasto Fabbricati** si sono individuate le seguenti difformità:

- Trasformazione della veranda attraverso sostituzione delle pareti vetrate con muratura dello spessore di 30 cm.
- Spostamento della cucina dal vano originario (ora trasformato in camera) alla veranda
- Chiusura di una delle due finestre interne sulla parete tra soggiorno e veranda

La descrizione planimetrica catastale quindi NON corrisponde pienamente allo stato dei luoghi le difformità riscontrate mutano la destinazione e la natura dei vani.

Ai fini di una regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare si segnala che sarà necessaria una **variazione catastale attraverso procedura DocFa**,

Rispetto alla mappa **del catasto Terreni** la difformità riguarda la linea di confine tra cortile e corsia di manovra, riscontrata sul già citato mappale 429, e la sua rappresentazione che non corrisponde allo stato di fatto (si veda la descrizione dettagliata della irregolarità a pag 5):

Ai fini di una regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare si segnala che sarà necessario un **aggiornamento catastale attraverso procedura PreGeo**,

I costi generali per tributi catastali e per compensi al professionista, incaricato di redigere le pratiche, si stimano in circa 2.000,00 euro.



3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento n. 2908/2022 del 15/06/2022, trascritto a Padova in data 28/06/2022 ai nn. 26538 /17930, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. risulta colpito il seguente soggetto:

-

per la **quota di 1/1 di proprietà** in regime di separazione dei beni su immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **Vigonza**, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. **498**, graffato con mapp. **1160**, **sub. 1** cat. A/3, cl. 2, 6,5 vani, p. T **abitazione**

fg. 24, mapp. **500**, cat. C/6, cl. 2, 19 mq. p. T **autorimessa**

N.C.T.:

fg. 24, mapp. **498**, ENTE URBANO, are 01 ca. 02

fg. 24, mapp. **500**, ENTE URBANO, are 00 ca. 39



Tuttavia, come già precedentemente segnalato, risultano 3 ulteriori particelle di terreno, riferite al medesimo proprietario, che non sono state pignorate, pur essendo parte integrante del compendio immobiliare di via Carpane 15 a Vigonza (PD). Queste sono:

N.C.T.: Comune di **Vigonza**, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. **403**, SEMINATIVO, are 00 ca. 45 per la **quota di 1/2 di proprietà**

fg. 24, mapp. **404**, SEMINATIVO, are 00 ca. 75 per la **quota di 1/1 di proprietà**

fg. 24, mapp. **429**, SEMINATIVO, are 02 ca. 40 per la **quota di 1/1 di proprietà**

Inoltre la corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali risulta compromessa anche dallo stato di fatto riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo. La recinzione che delimita il cortile-giardino, definendo l'ambito esclusivamente privato dell'abitazione, occupa infatti al momento circa la metà del mappale 429 (non pignorato)

Lo scrivente ritiene opportuna un'estensione del pignoramento alla totalità dei beni sopradescritti



3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili pignorati identificati al:

Comune di VIGONZA -Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr. Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €uro		
1		24	498 1160	1	1		A/3	2	6,5 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 119 m ²	419,62	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 45/2015)	
2		24	500				C/6	2	19 mq.	Totale 22 mq.	35,33	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 45/2015)	
Indirizzo		VIA CARPANE 15 piano T											

Comune di VIGONZA -Catasto dei Terreni-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.) ha are ca	Deduz.	Reddito Euro			
								Dominicale	Agrario		
1	24	498			ENTE URBANO	01 02				FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1997 (n. 3159.1/1983)	
2	24	500			ENTE URBANO	00 39				TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 29/08/1998 (n. 1949.527/1985)	
3	24	1160			ENTE URBANO	01 43				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2009 Pratica n. PD0359996 in atti dal 04/11/2009 (n. 13037.1/2009)	
Notifica											

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separaz. dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/06/2020 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 13020 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12275.1/2020 Reparto PI di PADOVA in atti dal 23/06/2020	

dal **19.06.2020** i beni risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- COMPRAVENDITA rep: 13020/10101 Notaio NAZARI Alessandro di Padova trascritto il 22/06/2020 ai NN. 19058 /12275 per mezzo della quale il sig. ha acquistato in regime di separazione dei beni dai sigg.

la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **28.03.2018** risultano in proprietà di:

- Proprietà per 1/4
- Proprietà per 1/4
- Proprietà per 1/4
- Proprietà per 1/4

Ciò è avvenuto a seguito di:



- ACCETTAZIONE ESPRESSA EREDITA' del 19/06/2020 in morte di
Repertorio n. 13020/10101, Notaio NAZARI Alessandro di Padova
trascritto il 22/06/2020 ai nn. 19058 /12275 per mezzo della quale i sigg.
hanno ricevuto la piena proprietà in
regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare in oggetto.
- CERTIFICATO DENUNCIA SUCCESS. 10/01/2019 rep: 108644/88888 PADOVA
17/01/2019 ai NN. 2150 /1286

dal 06.03.1990 i beni risultano in piena ed esclusiva proprietà del seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1
- Ciò è avvenuto a seguito di:
- COMPRAVENDITA rep: 40367 Giovanni B. TODESCHINI di Padova trascritto il 09/03/1990 ai
NN. 6005 /4154 per mezzo della quale il sig. ha acquistato in regime di
separazione dei beni dai sigg. la piena proprietà delle unità
immobiliari originarie dell'attuale: Sez. B Fg.2 Mapp.201/1-498 Abitazione e Mapp.500 Garage

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente, eccetto le incombenze per regolarizzazione edilizia e catastale descritte dettagliatamente di seguito a pag. 13

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati così catastalmente descritti:

N.C.E.U.: Comune di Vigonza, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. 498, graffato con mapp. 1160, sub. 1 cat. A/3, cl. 2, 6,5 vani, p. T abitazione

fg. 24, mapp. 500, cat. C/6, cl. 2, 19 mq. p. T autorimessa

N.C.T.: Comune di Vigonza, via Carpane, 15

fg. 24, mapp. 498, ENTE URBANO, are 01 ca. 02

fg. 24, mapp. 500, ENTE URBANO, are 00 ca. 39

sussistono le seguenti **formalità**:

-28/06/2022 Atto di Pignoramento del 15/06/2022 Rep. n. 2908/2022, trascritto a Padova in data 28/06/2022 ai nn. 26538 R.G. e17930 R.P.

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro
- gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, sui beni immobili sopradescritti

- 22/06/2020 Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 30 anni, per la somma di euro 220.000,00 somma totale, euro 110.000,00 somma capitale, notaio: Alessandro NAZARI di Padova, iscritta il 22/06/2020 ai nn. 19060 R.G. e 3507 R.P.

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- contro
- gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, sui beni immobili sopradescritti



3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

18/03/1955 – Autorizzazione per costruzione edilizia Reg. n. **6**, rilasciata a _____ per
COSTRUZIONE FABBRICATO IN VIA CARPANE

21/12/1955 – Autorizzazione per Abitabilità Reg. n. **7**, rilasciata a _____ per NUOVA
COSTRUZIONE IN VIA CARPANE

04/01/1957 – Autorizzazione per Abitabilità Reg. n. **19**, rilasciata a _____ per NUOVA
COSTRUZIONE NON DI LUSO IN VIA CARPANE

04/09/1958 – Permesso di Ampliare n. **84/958**, rilasciata a _____ per AMPLIARE UN
FABBRICATO

19/04/1967– Autorizzazione edilizia, n. **52/967**, rilasciata a _____ per AMPLIAMENTO
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE NON DI LUSO

19/03/1979 – Autorizzazione a carattere precario, Pratica **30/79** rilasciata a _____ e
per TOMBINARE UN TRATTO DI FOSSO IN VIA CARPANE

26/03/1979 – Autorizzazione per costruire una recinzione, Prot. RE 10, Pratica **41/79** rilasciata a _____
per COSTRUZIONE RECINZIONE IN VIA CARPANE

16/09/1988 – Concessione in sanatoria per opere abusivamente eseguite, Prot. gen. **12348** rilasciata
a _____ per AMPLIAMENTO USO RESIDENZIALE IN VIA CARPANE 15

03/05/1990– Denuncia lavori per opere interne, Prot. gen. **6204** comunicata da _____
per CHIUSURA DI UNA PORTA INTERNA ED APERTURA DI ALTRE DUE PORTE
INTERNE

L'unità immobiliare NON risulta regolare in relazione alla conformità edilizia per le medesime motivazioni già espresse al punto 3a pag. 8 in ordine alle difformità catastali. Più precisamente:

1. È stata compiuta, senza autorizzazione, una modifica della veranda annessa all'abitazione trasformando le pareti vetrate originarie con pareti in muratura dello spessore di 30 cm e nuovi serramenti in pvc. In questo nuovo vano si è trasferita la cucina, originariamente individuata nel vano collocato all'angolo sud ovest, ora utilizzato come camera. Si tratta dunque di: opere esterne, che interessano il prospetto ovest del fabbricato con modifica delle forometrie, e di opere interne, che non mutano la consistenza superficiale dei vani ma ne cambiano la natura.
2. La chiusura di una finestra (murata) presente sulla parete interna tra soggiorno e veranda al fine di realizzare un segmento di parete continuo per il posizionamento dei pensili della cucina.



3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

L'unica comproprietà riguarda il mappale fg. 24, mapp. **403, SEMINATIVO**, are 00 ca. 45 che non è colpito da pignoramento ma, come già riportato, risulta parte integrante del lotto residenziale.

Gli intestati sono:

1. Diritto di Proprietà per 1/4
2. Diritto di Proprietà per 1/4
3. Diritto di Proprietà per 1/2
in regime di separazione dei beni

3.h) Opere abusive e sanatoria

Come già riportato precedentemente, gli abusi riguardano principalmente la trasformazione della veranda in un vano in muratura e lo spostamento della cucina. Tale situazione, pur mantenendo inalterata la consistenza superficiale complessiva dell'immobile, modifica la natura degli ambienti. Non sussiste la possibilità di sanatoria per il cambio d'uso e pertanto l'unica soluzione, ai fini di una regolarizzazione edilizia, consiste nella rimozione delle opere realizzate in abuso e nel ripristino della distribuzione precedentemente autorizzata: – Concessione in sanatoria per opere abusivamente eseguite del 16/09/1988, che prevede il riposizionamento della cucina nel vano d'origine, cioè quello nell'angolo sud ovest.

Riguardo alle altre difformità dovute alla trasformazione della parete esterna della veranda prospetto ovest, si ritiene che sia possibile regolarizzarle attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per modifiche forometriche.

Le spese generali, per la regolarizzazione edilizia e funzionale dell'immobile, sono stimabili in circa 5.000 euro (comprensivi di sanzioni amministrative, spese per pratica a professionista).

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Si stimano circa euro 1.000,00 annui per manutenzioni varie

**Punto n. 4
- Stima del valore dei beni -**

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.



Determinazione del Valore medio di mercato:-

Abitazioni di tipo economico in buone condizioni in zone residenziali di Vigonza. (PD)

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute (dati raccolti su un campione di almeno una dozzina di casi), è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

O.M.I.: oscillante tra 850 €/mq. e 1.100 €/mq. Si deduce un valore medio di 975 €/mq.

Borsino Imm: oscillante tra 822 €/mq. e 1.099 €/mq. Si deduce un valore medio di 960 €/mq.

Offerte imm.: oscillante tra 800 €/mq. e 1.300 €/mq. Si deduce un valore medio di 1.050 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 1.000/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. TERRA				
AREA ESTERNA	200,00	---	0,02	4,00
GARAGE	18,60	2,16-2,73	0,50	9,30
INGRESSO	10,80	2,85	0,60	10,80
CUCINOTTO	16,00	2,65	1,00	16,00
WC	3,60	2,85	1,00	3,60
RIPOSTIGLIO	10,40	2,60	1,00	10,40
C.T.	1,80	2,26	1,00	1,80
SOGGIORNO	17,10	2,74	1,00	17,10
CAMERA	15,00	2,74	1,00	15,00
CORRIDOIO	10,80	2,74	1,00	10,80
BAGNO	4,50	2,90	1,00	4,50
CAMERA	3,50	2,85	1,00	3,50
CAMERA	15,20	2,85	1,00	15,20
MURATURA DI PERTINENZA	16,90		1,00	16,90
TOT. SUP. COMMERCIALE				126,60

Valore commerciale: 1.000,00 €/mq. X 126,60 mq. = € **126.600,00**

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 126.600,00 X 0,85 = € 107.610,00

arrotondato a: € **107.000,00**

Dedotti i costi per regolarizzazione catastale, e edilizia pari a: € 7.000,00

Valore a base d'asta: € 100.000,00 (centomila,00)

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano quattro immobili nel territorio di Vigonza -Località Carpane-, con caratteristiche simili alle unità in questione:

1. Via Monte Cengio, 11- Porzione di bifamiliare destinata ad uso residenziale sita ai piani seminterrato, terra e primo, orientata sui lati nord-est-ovest, con annessa autorimessa e scoperto esclusivo. Cl. en. E.

Valutato 365.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **93.000,00 euro**



2. Via Carpane, 14/C- Appartamento al piano primo e garage al piano interrato, per una superficie commerciale complessiva di mq. 94, facente parte di fabbricato condominiale. Cl. En. F. Occupato senza titolo.
Valutato 100.000,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **81.000,00 euro**
3. Località Carpane, via Matteotti,3/A- Bifamiliare al piano terra con garage di mq 104, nonché comproprietà, per le quote appresso indicate, delle aree scoperte pertinenziali e del locale adibito a garage da demolire. Cl. en. G. Occupato senza titolo.
Valutato 86.500,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **63.750,00 euro**
4. Località Carpane, Via San Sebastiano ,13/A - Abitazione disposta ai piani terra e primo, cantina al piano interrato e garage al piano terra, con area coperta e scoperta esclusiva pertinenziale di mq. 428. Occupato dal debitore.
Valutato 412.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **285.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 20% al 75% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali o dallo stato di occupazione.

E'parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta:	€ 100.000,00 (centomila,00)
Probabile valore di aggiudicazione:	€ 85.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto come: ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA B/007 – ATO 2 (art. 25 delle N.T.O.)

Art. 25 Zone omogenee "B" e "C"

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 16, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, definite nel Repertorio Normativo.
3. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.
4. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrare in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

Art. 16 Edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere inferiore a m. 10 purché non vi siano pareti finestrate.



3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento

4. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui ai precedenti articoli

Art. 14 Distanze

Distanze tra edifici

. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

c. in ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

2. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50, esistenti nel lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

3. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;

b) a m. 5 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

4. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

5. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada

6. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7 e per itinerari ciclopedonali, così come definiti al comma 3 dell'art. 2 del nuovo Codice della Strada, integrato dai disposti del D.L. 27 giugno 2003 n. 151;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;

- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

7. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



8. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati definito in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

9. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

10. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 34-35 delle presenti Nta.

11. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

12. Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50.

13. Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori

14. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti, in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzì l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 34-35 delle presenti Nta.

15. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Punto n. 6

- Allegati; -

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica. Si allegano altresì le visure catastali

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita con APE

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.sa Paola ROSSI

Padova, 22 dicembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo

