TRIBUNALE DI PADOVA

n. 381/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

[redacted] rappresentata dal procuratore [redacted]

[redacted]

c/

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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 indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

Premessa 3

Estremi del pignoramento 4

Istanza di vendita 8

Analisi documentazione depositata 8

Formazione dei lotti 8

LOTTO 1 9

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

Diritto venduto e qualità (lotto 1) 9

Ubicazione (lotto 1) 10

Descrizione catastale (lotto 1) 10

Confini (lotto 1) 15

Provenienza (lotto 1) 16

Corrispondenza (lotto 1) 19

Descrizione dei beni (lotto 1) 19

Caratteristiche energetiche (lotto 1) 45

Occupazione (lotto 1) 46

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1) 46

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1) 48

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1) 48

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1) 70

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1) 70

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1) 71

Regolarità edilizia (lotto 1) 73

Regolarità del censimento catastale (lotto 1) 77

Spese condominiali (lotto 1) 78

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1) 79

LOTTO 2 81

Diritto venduto (lotto 2) 81

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

Qualità (lotto 2) *81*

Ubicazione (lotto 2) *81*

Descrizione catastale (lotto 2) *81*

Confini (lotto 2) *83*

Provenienza (lotto 2) *83*

Corrispondenza (lotto 2) *84*

Descrizione dei beni (lotto 2) *84*

Caratteristiche energetiche del fabbricato (lotto 3) *105*

Occupazione (lotto 2) *105*

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 2) *105*

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2) *107*

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 2) *108*

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 2) *129*

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2) *130*

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2) *130*

Regolarità edilizia (lotto 2) *131*

Regolarità del censimento catastale (lotto 2) *132*

Spese condominiali (lotto 2) *132*

Stima valore commerciale del lotto (lotto 2) *132*

Premessa

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

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con Sua ordinanza del 12.02.2024 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e contestualmente fissava per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti l'udienza del 02.10.2024, ore 09:40. In data 18.02.2024 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. L'udienza veniva rinviata al 27.11.2024 a seguito di istanza di proroga dello scrivente.

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** immobiliare la [redacted], dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di seguito descritti per le rispettiva quote di proprietà dei sig.ri [redacted], con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze:

[redacted]

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

[redacted]

3) beni di piena proprietà del [redacted] così identificati al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- mappale 445, subalterno 48, categoria A/2, via dei Livello n. 15, consistenza 9 vani, piano 3 – 4;
- mappale 161, subalterno 75, categoria C/6, via C. Leoni n. 2, consistenza mq. 35, piano T;

4) beni di proprietà per la quota di 201,639/1000 del [redacted] così identificati al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- mappale 445, subalterno 57, categoria F/4, via dei Livello n. 15, piano 3;
- mappale 445, subalterno 63, categoria F/4, via dei Livello n. 15, piano 2;

con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti e impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

[redacted]

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

[redacted]

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

n. 427 di registro generale, n. 279 di registro particolare del 04.01.2024, pignoramento immobili in dipendenza di atto giudiziario del 12.12.2023 n. 6.767 di rep. dell'U.N.E.P. del Tribunale di Padova a favore di [redacted], contro:

a) [redacted]

b) [redacted]

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

[redacted]

c) [redacted], relativamente a:

- intera piena proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 48, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 9 vani, via dei Livello n. civ. 15, piano 3 – 4;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 161, subalterno 75, natura C6 (rimesse, autorimesse), consistenza mq. 35, via C. Leoni n. civ. 2, piano T;

- quota di 201,639/1000 della piena proprietà dei seguenti beni:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 57, natura F4 (unità in corso di definizione), via dei livello n. civ. 15, piano 3;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 63, natura F4 (unità in corso di definizione), via dei livello n. civ. 15, piano 2.

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

[redacted]

Istanza di vendita

Nell'istanza di vendita del 2.01.2024 la [redacted] rappresentata dal procuratore [redacted] ha chiesto sia disposta la vendita dei beni immobili colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

Analisi documentazione depositata

È depositata la certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) del 23.01.2024 a firma del notaio Laura Rolando di Venezia.

Si allegano, perché mancanti in atti, le copie degli atti di provenienza.

Formazione dei lotti

Considerata l'ubicazione degli immobili, tenuto conto della cancellazione della trascrizione del pignoramento relativamente ai beni di proprietà della [redacted], lo scrivente ritiene opportuna la formazione di due lotti.

Lotto 1 così costituto:

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

1) intera piena proprietà dell'appartamento ai piani terzo e quarto, sito in Padova, via dei Livello n. 15, censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 445, subalterno 48;

2) intera piena proprietà del posto auto coperto sito in comune di Padova, via C. Leoni n. 12, censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 161, subalterno 75;

3) quota di 201,639/1000 della piena proprietà di una porzione di vano scala al terzo piano, sita in comune di Padova, via dei Livello n. 15, censita al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 445, subalterno 57;

4) quota di 201,639/1000 della piena proprietà di una porzione di vano scala al secondo piano, sita in comune di Padova, via dei Livello n. 15, censita al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova con il mappale 445, subalterno 63.

Lotto 2 così costituito:

[redacted]

LOTTO 1

Diritto venduto e qualità (lotto 1)

a) Intera piena proprietà di un appartamento (ai piani terzo e quarto) facente parte di

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

un fabbricato condominiale e quota di 201,639/1000 della piena proprietà di due porzioni del vano scala comune, site ai piani secondo e terzo di detto fabbricato;

b) intera piena proprietà di un posto auto coperto a piano terra in altro fabbricato condominiale.

Ubicazione (lotto 1)

Appartamento e porzioni di vano scala: comune di Padova, via dei Livello n. 15.

Posto auto coperto: comune di Padova, via Carlo Leoni n. 12.

Descrizione catastale (lotto 1)

A) Beni in via dei Livello.

A1) [redacted], proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni,

è intestato sull'immobile così censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 445, subalterno 48, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 182, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita 2.091,65 euro, via dei Livello n. 15, piano 3-4.

Sono in comune con la predetta unità immobiliare l'ingresso e il vano scala così censiti al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 445, subalterno 41, b.c.n.c., via dei Livello, piano T.

Al Catasto Fabbricati il mappale 445/sub48 del foglio 89 deriva dal mappale 1057/sub48 del foglio 5, sezione F, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale del 10.04.2013. Il mappale 1057/sub48 del foglio 5, sezione F, è stato originato dalla soppressione dei mappali 1057/sub33 e 1057/sub44, stessa sezione e

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

stesso foglio, a seguito di variazione per frazionamento, fusione e ampliamento del 05.07.1989 (in atti dal 02.09.1998).

A2) [redacted], proprietario per 74061/1000000;

[redacted], nuda proprietaria per 198077/1000000;

[redacted], usufruttuario per 198077/1000000;

[redacted], proprietario per 201639/1000000 in regime di separazione dei beni;

[redacted], nuda proprietaria per 142866/1000000;

[redacted], usufruttuaria per 142866/1000000 in regime di separazione dei beni;

[redacted] proprietaria per 159783/1000000;

[redacted], proprietaria per 114152/1000000 in regime di separazione dei beni;

[redacted], proprietaria per 109422/1000000;

sono cointestati sugli immobili così censiti al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

1) mappale 445, subalterno 57, zona censuaria 1, categoria F/4, via dei Livello n. 15, piano 3;

2) mappale 445, subalterno 63, categoria F/4, via dei Livello n. 15, piano 2.

Al Catasto Fabbricati i mappali 445/sub57 e 445/sub63 del foglio 89 derivano rispettivamente dai mappali 1057/sub57 e 1057/sub63 del foglio 5, sezione F, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale del 10.04.2013. Il mappale

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

1057/sub57 del foglio 5, sezione F, è stato originato dalla soppressione dei mappali 1057/sub32, 1057/sub49 e 1057/sub50, stessa sezione e stesso foglio, a seguito di variazione per divisione e ristrutturazione del 09.10.1995 (in atti dal 04.06.1999). Lo stato dell'unità è stato confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 19.08.2009, allegata alla denuncia di variazione del 03.11.2009. Il mappale 1057/sub63 del foglio 5, sezione F, è stato originato dal mappale 1057/sub26, stessa sezione e stesso foglio, a seguito di frazionamento per trasferimento diritti e ristrutturazione del 02.11.1999. Il mappale 1057/sub26 del foglio 5, sezione F, deriva dalla soppressione dei mappali 1057/sub1, 1057/sub2, 1057/sub4, 1057/sub6, 1057/sub7, 1057/sub8, 1057/sub9, 1057/sub10, 1057/sub11, 1057/sub12, 1057/sub13, 1057/sub14, 1057/sub15 e 1057/sub16, stessa sezione e stesso foglio, a seguito di variazione per ampliamento, fusione e frazionamento dell'1.07.1985 (in atti dal 16.05.1992).

Si segnala che risulta agli atti del Catasto Fabbricati solo la planimetria catastale del subalterno 57. Lo scrivente ha eseguito anche un'ispezione cartacea presso il Catasto Fabbricati per acquisire la planimetria catastale del subalterno 63, ma il tecnico dell'ufficio ha riferito che non è in atti.

È in comune con le predette unità immobiliari il vano scala così censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 445, subalterno 41, b.c.n.c., via dei Livello, piano T.

Nota del C.T.U. L'elenco subalterni non riporta stranamente il subalterno 41. Si segnala che il subalterno in argomento, trattandosi di vano scala, si sviluppa necessariamente su più piani e non al solo piano terra come riporta la visura

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

catastale. Menzione del subalterno 41 viene fatta nell'atto di provenienza del subalterno 48, dove si legge: *[...] l'ingresso ed il vano scala contraddistinti con il mappale 1057 sub 41 - b.c.n.c. ai subb 19, dal 26 al 28 e dal 46 al 49, [...]*.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i predetti beni pignorati sono porzione, è così censita al foglio 89 del Catasto Terreni del comune di Padova: mappale 445, ente urbano, are 15.70.

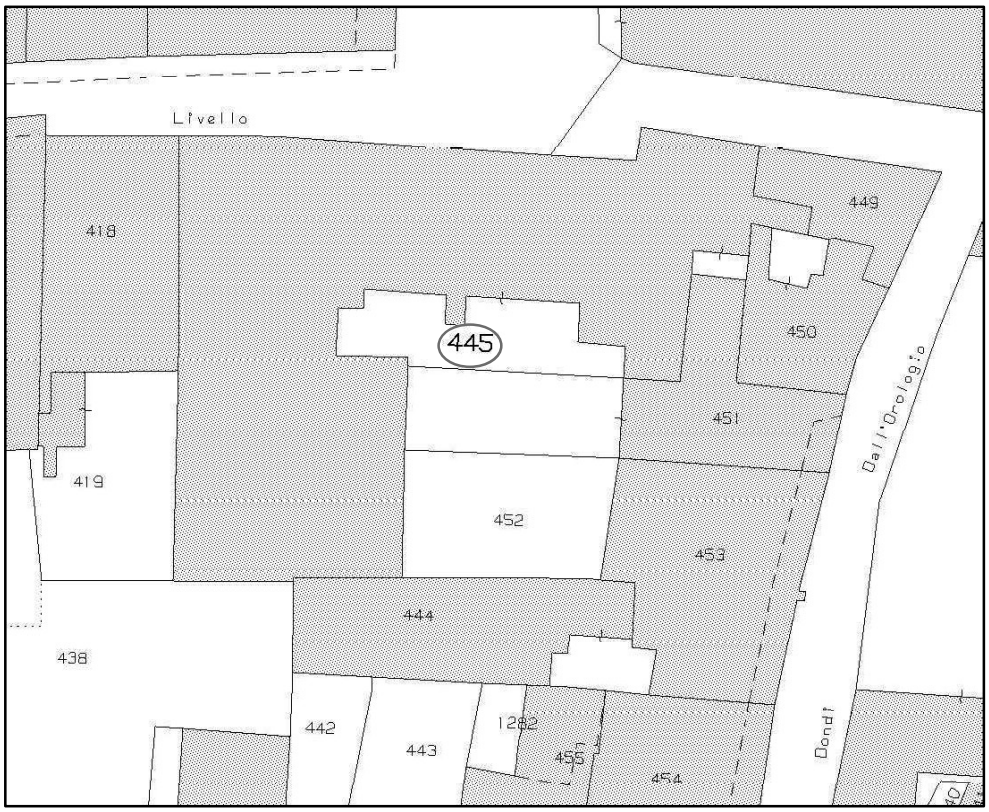


Figura 1 – Estratto di mappa del Catasto Terreni, foglio 89

Al **Catasto Terreni** il mappale 445, ente urbano di are 15.70, deriva dal mappale 445, ente urbano di are 06.80, a seguito di variazione del 20.01.1985.

<u>B) Posto auto coperto in via C. Leoni.</u>

[redacted], proprietario per l'intero in regime di

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

separazione dei beni,

è intestato sull'immobile così censito al foglio 89 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 161, subalterno 75, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 35, superficie catastale totale mq. 29, rendita 234,99 euro, via Carlo Leoni n. 2, piano T.

Dalla planimetria catastale si ricava che sono in comune con l'unità immobiliare in argomento l'ingresso e lo spazio di manovra a piano terra, che non sono censiti al Catasto Fabbricati.

L'area coperta di pertinenza del fabbricato, di cui il posto auto sito in via C. Leoni è porzione, è così censita al foglio 89 del Catasto Terreni del comune di Padova:

mappale 161, ente urbano, are 06.00.

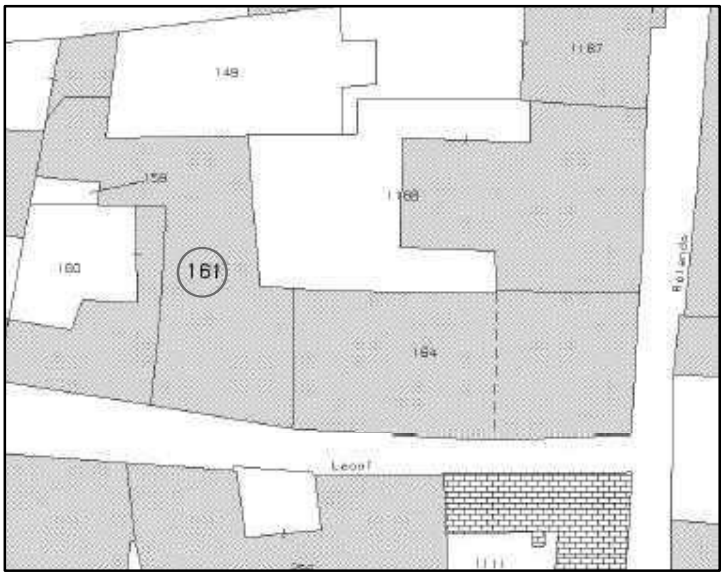


Figura 2 – Estratto di mappa del Catasto Terreni, foglio 89

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 161/sub75 del foglio 89 deriva dal mappale 71/sub75 del foglio 5, sezione F, a seguito di variazione per bonifica identificativo

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

catastale del 19.03.2013. Il mappale 71/sub75 del foglio 5, sezione F, è stato originato dalla soppressione dei mappali 71/sub20, 71/sub24, 71/sub25, 71/sub26, 71/sub27, 71/sub28, 71/sub32, 71/sub33, 71/sub37, 71/sub47, 71/sub48, 71/sub49, 71/sub52, 71/sub54, 71/sub55, 71/sub56, 71/sub57, 71/sub58 e 71/sub67, stessa sezione e stesso foglio, a seguito di variazione per fusione beni in corso di definizione posti auto–magazzino del 15.09.1997.

Al **Catasto Terreni** il mappale 161 non ha subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (01.01.1969).

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è porzione (mappale 445 del Catasto Terreni) confina: a nord con via dei Livello; a est con i mappali 449, 450 e 451; a sud con i mappali 451, 444 e 438; a ovest con i mappali 418 e 419.

L'appartamento pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 445/sub48) confina a nord con via dei Livello, a est con altra unità e con il vano scala, a sud area scoperta, a ovest con altra unità.

La porzione di vano scala identificata con il mappale 445/sub57 confina a nord e a est con vano scala comune, a ovest con altra unità ([redacted]).

La porzione di vano scala identificata con il mappale 445/sub63 confina a nord e a est con vano scala comune, a ovest con altra unità ([redacted]).

L'area coperta di pertinenza del fabbricato di cui il posto auto pignorato è porzione

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

(mappale 161 del Catasto Terreni) confina: a nord con i mappali 149 e 150; a est con i mappali 149, 1188 e 164; a sud con via Carlo Leoni e con i mappali 159 e 160; a ovest con i mappali 160, 159, 158 e 150.

Il posto auto coperto pignorato (identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 161/sub75 del foglio 89) confina a est con vano scala, a sud con altra unità (sub. 76), a ovest con spazio di manovra comune.

Provenienza (lotto 1)

A1) L'appartamento pignorato è pervenuto all'esecutato a seguito di atto di compravendita del 16.03.2005 n. 381.205 [redacted] di Padova, trascritto a Padova l'1.04.2005 ai nn. 14431/8143, mediante il quale la [redacted], [redacted], ha venduto a [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano, con annessa soffitta al piano quarto, sito in Padova, via Livello n. 15, così identificato al foglio 5, sezione F, del Catasto Fabbricati:

mappale 1057, subalterno 48, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 852,15. Ivi compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, di cui l'appartamento è porzione, come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del Codice civile, tra cui l'ingresso e il vano scala contraddistinti con il mappale 1057, subalterno 41, b.c.n.c. ai subalterni 19, dal 26 al 28 e dal 46 al 49, ma non espressa esclusione della corte identificata con il subalterno 17, della terrazza identificata con il subalterno 38 e degli ingressi-vani scala identificati con i subalterni 42 e 43 e di quant'altro comune solo ad altre unità immobiliari. Nell'atto sono richiamati gli obblighi derivanti dal condominio.

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

A2) Il bene era pervenuto alla [redacted] a seguito di atto di compravendita in data 26.01.1994 n. 98.894 [redacted] trascritto a Padova il 14.02.1994 ai nn. 3577/2553, dalla [redacted]

B1) Il posto auto pignorato è pervenuto all'esecutato a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal [redacted] in data 11.07.2005 rep. n. 39.452, trascritta a Padova il 13.07.2005 ai nn. 33062/18196, mediante la quale la [redacted] ha venduto a [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni, la piena e esclusiva proprietà del posto auto a piano terra del fabbricato condominiale sito in Padova, via Carlo Leoni n. 12, così identificato al foglio 5, sezione F, del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

mappale 71, subalterno 75, via Carlo Leoni n. 2, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 35, renduta euro 234,99.

Nell'atto è precisato che il posto auto oggetto della compravendita è quello delimitato sul lato sud da una striscia in colorazione bianca sul suolo, che lo separa dal posto auto confinante a sud. Nella vendita era compresa la comproprietà delle parti comuni del predetto fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, tra le quali l'ingresso comune e lo spazio di manovra comune.

Nota del C.T.U. Nella planimetria catastale allegata all'atto è stata aggiunta a penna una linea spessa sul lato sud del posto auto compravenduto, che sembra voler restringere la sua larghezza a favore del posto auto confinante a sud. L'atto non riporta le dimensione dei posti auto. In loco non è stata riscontrata la presenza della striscia

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

bianca dividente i due posti auto.

B2) A seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Roberto Agostini in data 16.10.1998 rep. n. 8.918, trascritta a Padova il 04.11.1998 ai nn. 3079/20303, la [redacted], ha mutato la denominazione sociale in [redacted]

B3) Il posto auto pignorato era pervenuto alla [redacted], a seguito di atto di compravendita in data 01.10.1998 n. 8.616 rep. notaio Roberto Agostini, trascritto a Padova il 20.10.1998 ai nn. 29080/19198.

C1) La quota di 201,639/1000 del vano scala al terzo piano identificata al foglio 89 Catasto Fabbricati con il mappale 445/sub63 (nelle sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63) è pervenuta all'esecutato da [redacted], a seguito di atto di compravendita per cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 22.03.2010 n. 232.536 rep. notaio Maria Carmela Ressa di Padova, trascritto a Padova il 26.03.2010 ai nn. 11717/6999.

C2) L'intera piena proprietà del predetto bene, nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 26, categoria A/3, era pervenuto a [redacted], a seguito di atto di compravendita in data 13.02.1991 n. 50.863 rep. notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme, trascritto a Padova il 05.03.1991 ai nn. 6345/4364.

D1) La quota di 201,639/1000 del vano scala al secondo piano identificata al foglio 89 Catasto Fabbricati con il mappale 445/sub57, nella sua precedente identificazione

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

al Catasto Fabbricati sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, è pervenuta a [redacted], a seguito di atto di compravendita per cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 22.03.2010 n. 232.536 rep. notaio Maria Carmela Ressa di Padova, trascritto a Padova il 26.03.2010 ai nn. 11718/7000.

D2) L'intera piena proprietà del predetto bene, nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterni 32 e 50, categoria A/3, era pervenuto a [redacted], a seguito di atto di compravendita in data 29.06.1992 n. 75.517 rep. notaio Francesco Crivellari di Padova, trascritto a Padova l'8.07.1992 ai nn. 17079/11586.

Corrispondenza (lotto 1)

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in:

- un appartamento in fabbricato condominiale sito ai piani terzo e quarto, nonché due piccole porzioni di vano scala ai piani secondo e terzo in comproprietà con gli altri condomini;
- un posto auto coperto (in altro fabbricato condominiale).

Descrizione dei beni (lotto 1)

A) Appartamento e porzioni di vano scala condominiale siti in via dei Livello n. 15.

Si trovano in comune di Padova, quartiere 1 Centro, ove ha sede ogni tipo di attività

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

commerciale e servizio. Sono porzione di un complesso immobiliare che si compone di più condomìni ad uso abitativo, locali commerciali, garage, uffici. I beni pignorati sono inseriti nel condominio accessibile dal civico 15 di via dei Livello, che si sviluppa su quattro piani (terra, secondo, terzo e quarto).

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



Figura 3 – Complesso immobiliare

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



Figura 4 – Condominio in cui sono inseriti i beni pignorati

La porzione di fabbricato che qui interessa risulta così articolata:

- a piano terra vi è l'androne, il vano scala e il vano ascensore;
- al primo piano non vi è alcuna unità immobiliare;
- al secondo piano vi sono tre appartamenti oltre al vano scala e al vano ascensore;
- al terzo piano vi sono altri tre appartamenti oltre al vano scala e al vano ascensore;
- al quarto piano vi sono dei locali a servizio degli appartamenti sottostanti e a questi direttamente collegati.

Tale porzione di fabbricato è stata costruita oltre cento fa ed è stata oggetto di ristrutturazioni a più riprese negli ultimi cinquant'anni. Presenta struttura portante in muratura; tetto a falde con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in rame; facciate intonacate e tinteggiate; androne e pianerottoli con pavimento in pietra; scala comune

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

con gradini rivestiti in pietra; vano scala con pareti intonacate e tinteggiate; parapetto della scala in ferro lavorato. Vi è l'ascensore. Le due porzioni di pianerottolo comuni (subalterni 57 e 63) non sono individuabili in loco, perché la loro rappresentazione grafica nei documenti catastali non è aderente allo stato di fatto.



Figura 5 – Ingresso al civico 15 di via dei Livello

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



Figura 6 – Vano scala comune



Figura 7 – Androne a piano terra

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



Figura 8 – Scala comune

Il fabbricato dal punto di vista statico, per quanto è stato possibile esaminare, è efficiente, non avendo lo scrivente rilevato fessurazioni e dissesti di particolare rilevanza.

Le finiture delle parti comuni sono in buono stato di conservazione.

L'**appartamento pignorato** si sviluppa ai piani terzo, ove vi è l'entrata, e quarto (sottotetto).

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



Figura 9 – Portoncino di ingresso all'appartamento pignorato

È stato oggetto di un importante restauro tra il 2007 e il 2008, che ha comportato la modifica della distribuzione interna dei locali, la costruzione di un nuovo solaio (nervato) tra il terzo e il quarto piano, la posa di nuove finiture e l'installazione di nuovi impianti.

Al terzo piano vi è un ampio locale, che occupa quasi tutto il piano, idealmente suddiviso in ingresso (mq. 5 circa), soggiorno (mq. 52 circa), zona pranzo (mq. 13 circa), cucina (mq. 18 circa); vi sono poi un ripostiglio (mq. 3 circa) e un bagno (mq. 2 circa) con antibagno. Il solaio intermedio non si estende su tutto il piano, cosicché da una porzione del soggiorno e dalla zona pranzo resta visibile il tetto in legno.

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

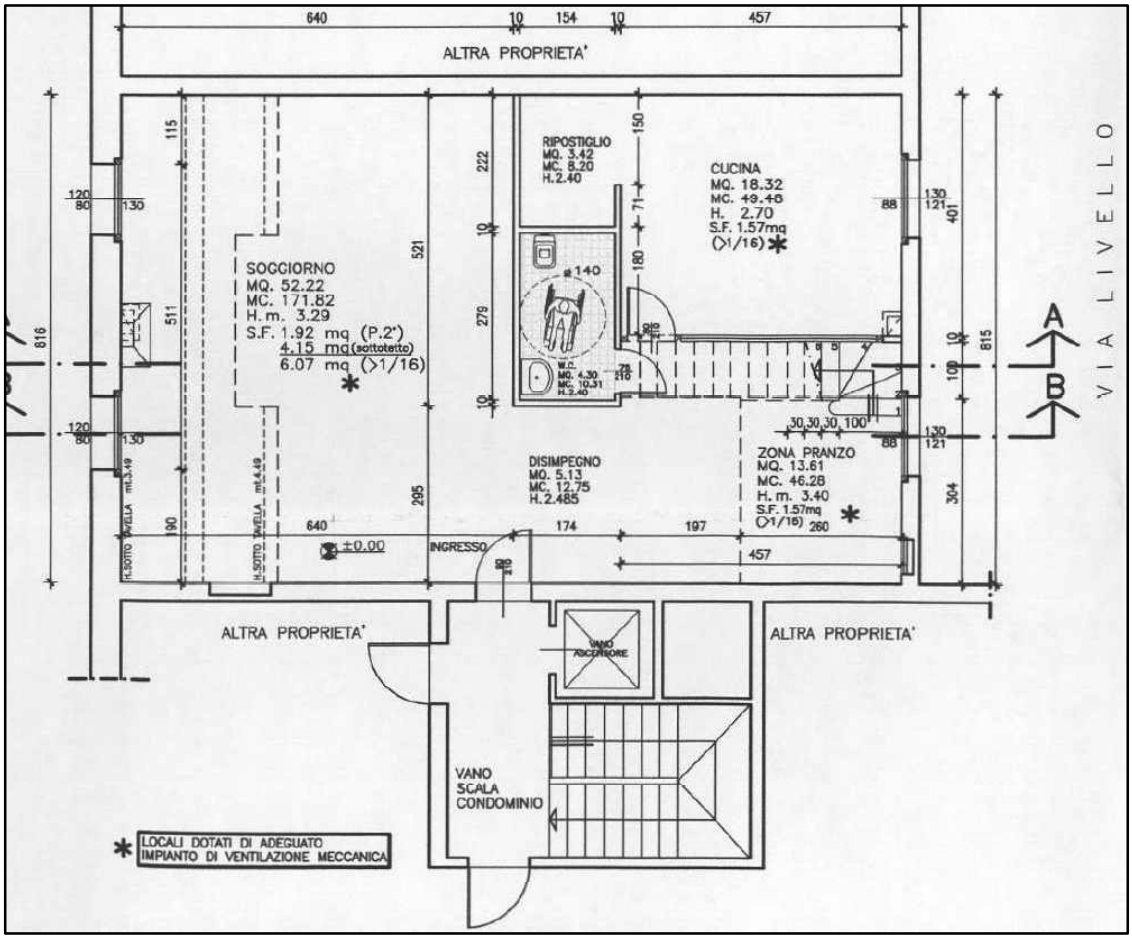


Figura 10 – Pianta secondo piano (come da progetto)

L'altezza dei locali in corrispondenza del solaio è 2,46 m sotto le nervature e 2,61 tra una nervatura e l'altra; in alcune zone della cucina, del ripostiglio e dell'antibagno tale l'altezza si riduce anche a 2,10 m per la presenza di un controsoffitto che maschera le canalizzazioni impiantistiche. Nelle zone prive di solaio intermedio l'altezza arriva anche a 4,49 m. Si segnala che il soggiorno è illuminato anche da alcune finestre poste su una terrazza al quarto piano.

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



Figura 11 – Ingresso e soggiorno



Figura 12 – Soggiorno

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



Figura 13 - Soggiorno



Figura 14 - Soggiorno

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



Figura 15 – Soggiorno e terrazza del quarto piano



Figura 16 - Ingresso

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



Figura 17 – Ingresso e zona pranzo



Figura 18 – Zona pranzo

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



Figura 19 – Scala interna e cucina



Figura 20 – Cucina

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



Figura 21 – Bagno a piano terra



Figura 22 – Scala interna

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

Al quarto piano, raggiungibile tramite una scala interna, vi è il reparto notte che si articola in corridoio (mq. 6 circa), tre camere (mq. 9 circa, mq. 11 circa, mq. 15 circa), un bagno padronale (mq. 4 circa), un altro bagno (mq. 6 circa), un locale tecnico (mq. 10 circa) e la citata terrazza (mq. 4 circa), che si affaccia sul soggiorno. Si informa che non è stato possibile eseguire il rilievo metrico completo di tutti locali per la presenza di mobili di grandi dimensioni e oggetti vari posti a ridosso dei muri.

L'altezza dei locali, essendo di sottotetto, è variabile in funzione dell'andamento della falda. Si segnala che la camera da letto matrimoniale è illuminata dai fori di finestra sul soggiorno e da un'apertura del tetto (taglio della falda) posta sopra la terrazza e munita di lucernario apribile, da cui dovrebbe essere anche aerata. Tuttavia in sede di sopralluogo si è riscontrato che alcuni serramenti erano fissi. Non è stato possibile durante il sopralluogo verificare il funzionamento dell'apertura meccanizzata del lucernario. La camera singola più a sud è illuminata da un abbaino e dai fori di finestra sul soggiorno; è aerata dall'abbaino e dovrebbe essere aerata anche da un foro di finestra della terrazza, che tuttavia è chiuso con un serramento fisso. La camera più a nord è aerata e illuminata da un abbaino; è illuminata altresì dal foro vetrato verso i locali al terzo piano. I due bagni sono illuminati da due lucernari.

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

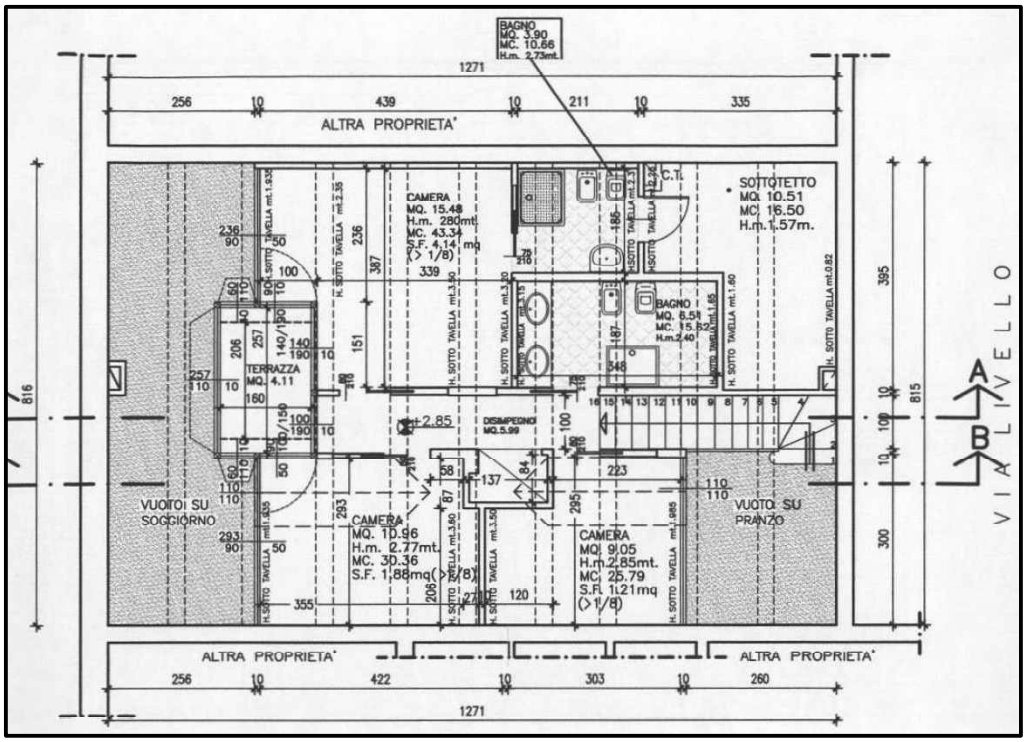


Figura 23 – Pianta quarto piano (come da progetto)



Figura 24 – Corridoio al quarto piano

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

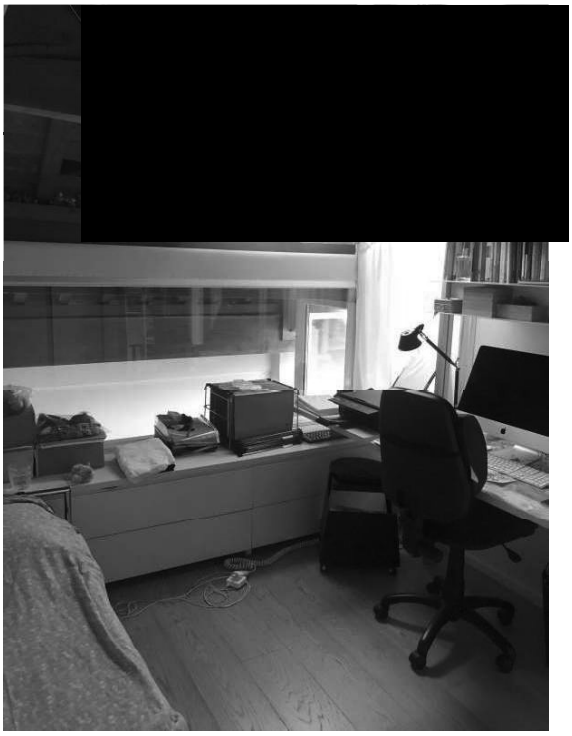


Figura 25 – Camera



Figura 26 – Camera matrimoniale

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



Figura 27 – Camera matrimoniale



Figura 28 – Terrazza su soggiorno

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



Figura 29 – Bagno al quarto piano



Figura 30 - Camera

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



Figura 31 – Camera e bagno



Figura 32 – Taglio della falda sulla terrazza

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



Figura 33 – Soggiorno visto dalla terrazza

L'appartamento presenta le seguenti finiture e impianti:

pareti divisorie: in laterizio e cartongesso;

pavimenti: in legno in tutti i locali; scala rivestita in pietra;

rivestimenti: soffitti e pareti di tutti i locali con intonaco civile o rasatura e tinteggiatura, ad eccezione di alcune pareti dei bagni e della cucina che sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: in legno tamburato; portoncino di ingresso blindato;

serramenti esterni: finestre con telaio in legno e vetrocamera al terzo piano; serramenti in alluminio e vetrocamera al quarto piano; persiane ad ante girevoli (scuri) in legno;

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

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

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari bianchi (lavabo, vaso, bidet e doccia);

impianto di climatizzazione (come da documentazione depositata in comune): impianto di riscaldamento a gas autonomo composto da caldaia murale a condensazione marca Viessmann, bollitore in acciaio a parete, pannelli radianti a soffitto marca Aktis, modello Ray8, collettori, tubazioni isolate; refrigeratore (chiller) aria-acqua, marca Aktis; impianto di termoregolazione climatica completo di sonde di temperatura, centralina programmabile, testina elettrotermica, valvola miscelatrice e servomotori;

impianto di trattamento dell'aria (come da documentazione depositata in comune): è costituito da deumidificatore marca Aktis, modello Dry 25S, unità di trattamento aria con recuperatore di calore, portata utile 500 mc./h, marca Aktis, modello Recovery S, condotti in lamiera zincata quadrangolare isolati con materassino di polietilene esterno, marca Fait;

impianto di aspirapolvere: impianto composto da centrale aspirante e tubazioni in PVC, marca Aertecnica.

L'unità immobiliare si presenta in buono, se non ottimo stato di conservazione, relativamente alle finiture; tuttavia gli impianti sono quelli dell'epoca di ristrutturazione ed è quindi presumibile che a breve richiederanno interventi di sostituzione e ammodernamento.

B) Posto auto in via Carlo Leoni n. 12.

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

Il posto auto è al piano terra di un edificio ristrutturato negli anni novanta del novecento.



Figura 34 – Accesso al posto auto

L'accesso dalla strada avviene dal portico comune rappresentato nella figura precedente. All'interno vi è un cortile delimitato da portici, sotto i quali sostano le auto.

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



Figura 35 – Cortile interno

Lo spazio di manovra nel punto più stretto ha larghezza 2,12 m. Il posto auto pignorato è rappresentato nelle figure seguenti.

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

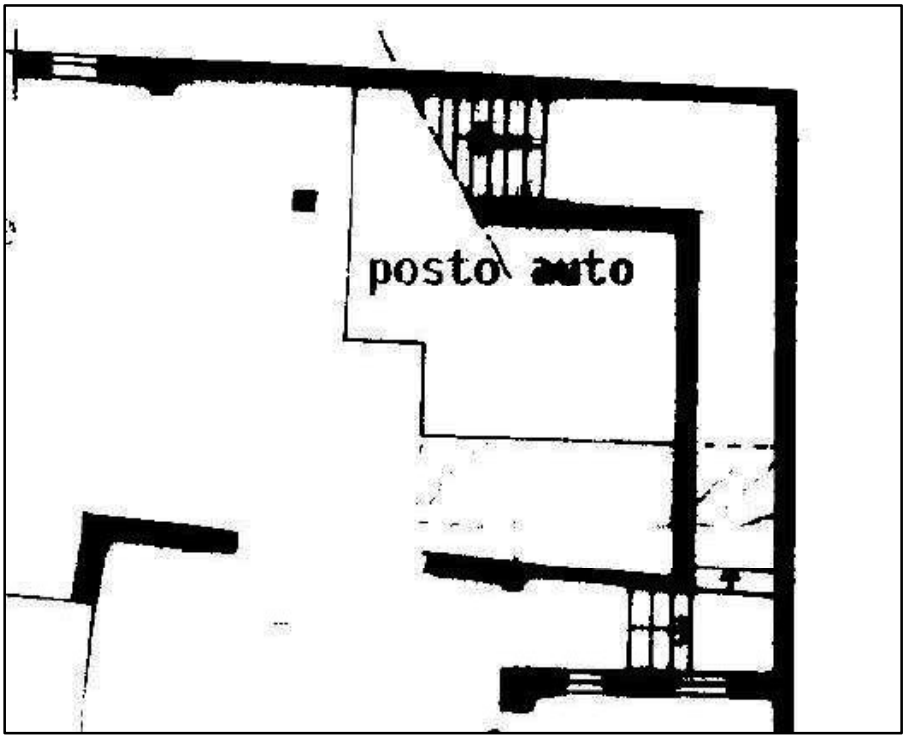


Figura 36 – Estratto della planimetria catastale



Figura 37 – Posto auto pignorato (quello a sinistra)

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

Di fatto il posto auto pignorato ha estensione minore di quella rappresentata nella planimetria catastale, per permettere il parcamento anche di un'altra auto a fianco. Nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita era rappresentato come da figura seguente.

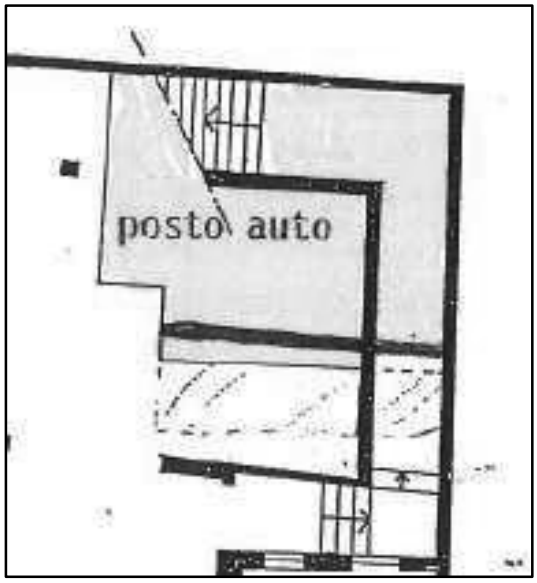


Figura 38 – Estratto dell'atto di compravendita

L'esecutato ha riferito, che a seguito di accordi con proprietari di altri posti auto, non occupa il sottoscala.

Caratteristiche energetiche (lotto 1)

Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo si è in grado di riferire che:

- le pareti perimetrali sono in laterizio di spessore 30 cm circa (prive di isolamenti termici);
- le finestre hanno telaio in legno o alluminio e vetro camera;
- le persiane sono in legno ad ante girevoli (scuri);
- l'impianto di riscaldamento a gas è autonomo con caldaia a condensazione;

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

- vi è un boiler;

- l'emissione del calore avviene tramite pannelli radianti a soffitto;

- vi è un impianto di trattamento dell'aria con recuperatore di calore;

- vi è impianto di condizionamento con chiller aria-acqua.

Non sono presenti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Non è stato possibile eseguire dei sondaggi per verificare le caratteristiche dell'involucro edilizio disperdente.

Occupazione (lotto 1)

L'unità immobiliare in argomento è occupata dall'esecutato assieme alla sua famiglia.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)

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

a) Nota di trascrizione n. 24446 R.G. e n. 16498 R.P. del 31.07.2015.

Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica.

DIRITTO: intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 e quota di 201,639/1000 dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO: [redacted].

TITOLO: atto giudiziario in data 29.07.2015 n. 6.939/2015 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

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

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2, consistenza 9 vani, via dei Livello n. 15, piano 3;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6, consistenza mq. 35, via Carlo Leoni n. 2, piano T;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura F (bene futuro), via dei Livello n. 15, piano 3;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura F (bene futuro), via dei Livello n. 15, piano 2.

b) Nota di trascrizione n. 27499 R.G. e n. 19502 R.P. del 06.08.2012.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, contratto preliminare di compravendita.

DIRITTO: intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 e quota di 201,639/1000 dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO: [redacted].

TITOLO: atto in data 03.08.2012 n. 27.788 rep. notaio Alberto Benazzato di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2, consistenza 9 vani, via dei Livello n. 15, piano 3-4;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6, consistenza mq. 35, via Carlo Leoni n. 2, piano T;

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

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura F4, via dei Livello n. 15, piano 3;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura F4, via dei Livello n. 15, piano 2.

Nella sezione D è specificato che il sig. [redacted] ha promesso di vendere alla sig.ra [redacted], che ha promesso di acquistare, entro il termine dell'1.08.2015 i beni indicati nella nota.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 1)

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

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

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. 427 R.G. e n. 279 R.P. del 04.01.2024.

Pignoramento oggetto della presente.

2. Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 28919 R.G. e n. 4466 R.P. del 25.09.2013.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

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

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- quota di 20163,900/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO:

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 e alla quota di 20163,900/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- [redacted], relativamente intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- [redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

TITOLO: atto giudiziario in data 16.11.2012 n. 4.687 rep. del Tribunale di Bolzano.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 111.453,26; somma totale euro 145.200,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 161, subalterno 75, natura C6;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 48, natura A2, consistenza 9 vani;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 57,

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

natura X (fabbricato);

2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 445, subalterno 63, natura X (fabbricato);

Unità negoziale n. 3:

[redacted]

Unità negoziale n. 4:

[redacted]

b) Nota di iscrizione n. 20860 R.G. e n. 3103 R.P. del 02.07.2013.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

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

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO:

- [redacted], relativamente alla quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 e all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- [redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n.3;

- [redacted], relativamente intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4.

TITOLO: atto giudiziario in data 18.02.2013 n. 1.212 rep. del Tribunale di Monza.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 205.305,45; interessi euro 15.397,90, spese euro 19.296,65; somma totale euro 240.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura E (ente comune), via dei Livello n. 15, piano 2;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura E (ente comune), via dei Livello n. 15, piano 3;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6, consistenza mq. 35, via Carlo Leoni;

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

2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2, consistenza 5 vani, via dei Livello;

Unità negoziale n. 3:

[redacted]

Unità negoziale n. 4:

[redacted]

c) Nota di iscrizione n. 39445 R.G. e n. 5806 R.P. del 27.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- quota di 20163,900/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5;
- quota di 82815/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6.

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

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO:

- [redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- [redacted] relativamente intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 e alla quota di 20163,900/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5 e alla quota di 82815/100000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6.

TITOLO: atto giudiziario in data 14.11.2012 n. 4.949 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 247.893,52; somma totale euro 290.000.

BENI:

<u>Unità negoziale n. 1:</u>

[redacted]

<u>Unità negoziale n. 2:</u>

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 3:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6;

Unità negoziale n. 4:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura X (fabbricato);
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura X (fabbricato);

Unità negoziale n. 5:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 6:

[redacted]

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

- **Annotazione n. 4307 R.G. e n. 1017 R.P. del 05.02.2019.**

Restrizione di beni. Valore degli immobili liberati € 2.120.360.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO: [redacted].

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

TITOLO: atto giudiziario in data 14.03.2018 n. 134 rep. Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

[redacted]

Unità negoziale n. 2:

[redacted]

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

[redacted]

d) Nota di iscrizione n. 36230 R.G. e n. 5325 R.P. del 30.10.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5;

- quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6;

- unità negoziale n. 7.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO:

- [redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- [redacted], relativamente intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 e alla quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

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

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5, alla quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6 e all'unità negoziale n. 7.

TITOLO: atto giudiziario in data 24.10.2012 n. 9.817/2019 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 350.000; somma totale euro 350.000.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

[redacted]

Unità negoziale n. 2:

[redacted]

Unità negoziale n. 3:

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

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2, consistenza 9 vani, via dei Livello n. 15, piano 3-4;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6, consistenza mq. 35, via Carlo Leoni n. 2, piano T;

Unità negoziale n. 4:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura C (fabbricato in corso di costruzione), via dei Livello n. 15, piano 3;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura C (fabbricato in corso di costruzione), via dei Livello n. 15, piano 2;

Unità negoziale n. 5:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 6:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 7:

[redacted]

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

- **Annotazione n. 4306 R.G. e n. 1016 R.P. del 05.02.2019.**

Restrizione di beni. Valore degli immobili liberati € 2.120.360.

DIRITTO:

- unità negoziale n. 1;

- quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- unità negoziale n. 3.

A FAVORE DI: [redacted].

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

CONTRO: [redacted].

TITOLO: atto giudiziario in data 14.03.2018 n. 134 rep. Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

[redacted]

Unità negoziale n. 2:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 3:

[redacted]

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

[redacted]

e) Nota di iscrizione n. 34284 R.G. e n. 5031 R.P. del 12.10.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;

- quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

- intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5;

- quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO:

- [redacted], relativamente intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

- [redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

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

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 e alla quota di 201,639/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;

- [redacted], relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 5 e alla quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 6.

TITOLO: atto giudiziario in data 10.10.2012 n. 3.235/2012 rep. del Tribunale di Vicenza.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 638.778,46; somma totale euro 850.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

[redacted]

Unità negoziale n. 2:

[redacted]

Unità negoziale n. 3:

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

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 48, natura A2, consistenza 9 vani, via dei Livello n. 15, piano 3-4;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 71, subalterno 75, natura C6, consistenza mq. 35, via Carlo Leoni n. 2, piano T;

Unità negoziale n. 4:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 63, natura X (fabbricato), via dei Livello n. 15, piano 2;
2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1057, subalterno 57, natura X (fabbricato), via dei Livello n. 15, piano 3;

Unità negoziale n. 5:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 6:

[redacted]

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

[redacted]

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

- **Annotazione n. 4305 R.G. e n. 1015 R.P. del 05.02.2019.**

Restrizione di beni. Valore degli immobili liberati € 2.120.360.

DIRITTO:

- unità negoziale n. 1;

- quota di 82,815/1000 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

A FAVORE DI: [redacted].

CONTRO: [redacted].

TITOLO: atto giudiziario in data 14.03.2018 n. 134 rep. Tribunale di Padova.

Unità negoziale n. 1:

[redacted]

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

[redacted]

Unità negoziale n. 2:

[redacted]

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

[redacted]

Regime patrimoniale tra i coniugi (lotto 1)

[redacted]

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)

A) Appartamento in via Livello.

Sono in comproprietà in quota proporzionale le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile o per destinazione, fra cui l'ingresso e il vano scala contraddistinti con il mappale 1057/sub41, b.c.n.c. ai subalterni 48, 57, 58, 59, 62, 63, 66 e 111, ma sono escluse la corte individuata con il subalterno 112, la terrazza individuata con il subalterno 38 e gli ingressi-vani scala individuati con i mappali 42 e 43 e quant'altro che risulta comune solo ad altre unità immobiliari.

B) Porzioni di vano scala in via Livello.

I beni sono in comproprietà tra:

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

- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted].

C) Posto auto coperto in via Carlo Leoni.

Sono in comproprietà con il bene in argomento le porzioni del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, fra le quali in particolare l'ingresso comune e lo spazio di manovra comune.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area identificata al foglio 89 del Catasto Terreni con il mappale 445 sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta:

- Zona Territoriale Omogenea A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale;
- ricompresa nel Centro storico;
- ricompresa nel sito Unesco *I cicli affrescati del secolo XIV di Padova* (Urbs Picta) buffer zone;
- parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto allargata SIR;
- parte unità di piano della Classe *B* modalità di tipo B restauro con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica;
- parte unità di piano della classe *E* modalità di tipo E ristrutturazione edilizia con destinazione a residenziale commerciale direzionale turistica punti;

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

- parte unità di piano della classe *D* modalità di tipo D ristrutturazione edilizia con destinazione a residenziale commerciale direzionale turistica.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono i disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15.C, 18-19, 37, 15.B, 15.4, 15.5, 15.E, 15.D delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del piano vigente.

La predetta area sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio P.A.T. del comune di Padova, approvato con delibera di giunta provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. risulta interessata da:

- *Centro storico (P.R.G., P.T.C.P., art. 26 A N.T., P.T.R.C. art. 24 N.T.);*
- *Centri abitati;*
- *Centro storico;*
- *Compatibilità geologica aree-idonee;*
- *Zone di tutela: aree di interesse storico, ambientale e artistico.*

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.5.1, 5. 6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.

Risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'articolo 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. n. 53/ 2020.

L'area identificata al foglio 89 del Catasto Terreni con il mappale 161 sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta:

- Zona Territoriale Omogenea A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale;
- ricompresa nel Centro storico;

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

- ricompresa nel sito Unesco *I cicli affrescati del secolo XIV di Padova* (Urbs Picta) buffer zone;

- parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto allargata SIR;

- parte unità di piano della Classe *B* modalità di tipo B restauro con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono i disciplinati in via principale dagli articoli 15,15.C, 18-19, 37, 15.B, 15.4, 15.5, 15.E delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del piano vigente.

La predetta area sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio P.A.T. del comune di Padova, approvato con delibera di giunta provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. risulta interessata da:

- *Centro storico (P.R.G., P.T.C.P., art. 26 A N.T., P.T.R.C. art. 24 N.T.);*

- *Centri abitati;*

- *Centro storico;*

- *Compatibilità geologica aree-idonee;*

- *Zone di tutela: aree di interesse storico, ambientale e artistico.*

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.5.1, 5. 6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.

Risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'articolo 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. n. 53/ 2020.

Regolarità edilizia (lotto 1)

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

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

A) Appartamento in via dei Livello.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in argomento è porzione, è stato eretto in data anteriore al 1° settembre 1967. In data 20.03.1991 il comune di Padova ha rilasciato alla FIN.CR.IM. S.r.l., con sede in Padova, a seguito di domanda presentata il 27.03.1986 da Dondi Dall'Orologio Giovanni, la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/85 n. 0011737 di reg. e n. 20329 di prot.

In data 04.07.1994 il comune di Padova ha rilasciato al condominio Dondi Dall'Orologio la concessione edilizia n. 99/91 per opere interne e rifacimento della copertura, quindi in data 20.10.1992 e 15.03.1995 concessioni edilizie per varianti in corso d'opera. In data 13.04.1995, prot. 899/1995, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (DIA) per varianti in corso d'opera.

L'appartamento pignorato è stato ristrutturato a seguito di presentazione di DIA presentata il 28.07.2005, pratica n. 4103/2005, prot. 201197-2005, e successiva DIA per variante in corso d'opera presentata il 13.11.2007, prot. 6288/2007. La relativa domanda di agibilità è stata presentata il 15.05.2008, prot. 2619/2008; il comune in data 19.08.2009 ha dichiarato la conclusione del procedimento e la maturazione del silenzio assenso alla data del 14.07.2008.

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che l'appartamento pignorato, non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati, per i seguenti motivi;

1) vi sono delle piccole differenze tra le dimensioni rilevate in sede di sopralluogo e quelle riportate nei disegni di progetto, anche relative all'altezza dei locali, che non

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

costituiscono però abuso edilizio, perché rientrano all'interno delle tolleranze consentite ai sensi del recente art. 34-bis del DPR 380/2001;

2) il bagno al terzo piano è stato abusivamente frazionato in due locali: w.c. di dimensioni 1,53 m x 1,54 m e altezza di 2,31 m e antibagno di dimensioni 1,25 m x 1,53 m e altezza 2,23 m; l'abuso è insanabile perché il bagno non soddisfa più i requisiti richiesti dalla legge 13/89 indicati in progetto e nemmeno le dimensioni minime imposte dall'attuale Regolamento edilizio;

3) l'antibagno di cui al punto precedente ha altezza pari a 2,23 m, a causa della realizzazione di un controsoffitto per mascherare le canalizzazioni impiantistiche; la misura dell'altezza rilevata non rientra nelle tolleranze costruttive, l'abuso non è quindi sanabile;

4) il ripostiglio al terzo piano ha altezza minima di 2,10 m, a causa della realizzazione di un controsoffitto per mascherare le canalizzazioni impiantistiche, e altezza massima di 2,31 m; la misura dell'altezza media ponderata non rientra nelle tolleranze costruttive, l'abuso non è quindi sanabile;

5) sono stati realizzati due lucernari sul tetto per dare luce ai bagni al terzo piano, l'abuso è insanabile, perché l'intervento non poteva essere realizzato all'epoca della ristrutturazione, in quanto non conforme all'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Generale, che non consentiva tagli di falda sulla copertura prospettante spazio pubblico;

6) i serramenti che chiudono la terrazza verso il soggiorno sono fissi e non apribili, l'abuso non è sanabile, perché la superficie aeroilluminante del soggiorno diventa 1,92 mq. invece che 6,07 mq., valore quest'ultimo indicato nei disegni di progetto per

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

rispettare il rapporto di 1/16 tra la superficie aeroilluminante e la superficie dello spazio abitativo utile del soggiorno.

Per eliminare gli abusi insanabili è necessario ripristinare i luoghi alle previsioni progettuali e più precisamente:

- demolire le pareti e la porta che dividono il bagno dall'antibagno, spostare i sanitari come da progetto e prevedere un altro percorso alle canalizzazioni impiantistiche (in alternativa si potrebbero ampliare verso il soggiorno il bagno, l'antibagno e il ripostiglio);
- chiudere i lucernari sul tetto e posare nuovi coppi;
- sostituire le tre finestre fisse della terrazza con tre finestre apribili.

Il costo per l'eliminazione degli abusi viene stimato in 20.000 euro, comprese spese tecnico-professionali.

Si segnala che la superficie finestrata di molti locali di abitazione, non rispetta la misura minima fissata dal D.M. 5 luglio 1975, ma tuttavia ciò non costituisce abuso edilizio, perché i locali sono dotati (come da progetto) di adeguato impianto di ventilazione meccanica. È implicito, che per mantenere l'agibilità dei locali, il suddetto impianto dev'essere mantenuto in efficienza.

B) Posto auto coperto sito in via Carlo Leoni.

Il fabbricato, di cui fa parte il posto auto, è stato eretto anteriormente all'1.09.1967. In data 18.03.1992 il comune di Padova ha rilasciato alla [redacted] la concessione edilizia n. 1347/90, prot. gen. 77050/90, per opere di ristrutturazione commerciale con cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale. In data

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

15.10.1997 il comune ha rilasciato alla [redacted] l'autorizzazione per modifiche interne e forometriche. In data 21.10.1997 è stata presentata DIA per varianti in corso d'opera. In data 04.05.1998 il comune di Padova, a seguito della presentazione della domanda in data 30.12.1997, prot. 77526, ha attestato il conseguimento dell'agibilità parziale al piano terra (pratica 5/98).

Senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, si è riscontrato che il posto auto è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

A) Appartamento in via dei Livello.

L'appartamento pignorato risulta accatastato, la planimetria in atti non rappresenta però fedelmente lo stato dei luoghi a causa degli abusi edilizi non sanabili elencati al capitolo precedente. Con l'esecuzione delle opere di ripristino per portare i luoghi alle condizioni di progetto si otterrà la conformità catastale.

B) Porzioni di vano scala comuni in via dei Livello.

È agli atti del Catasto Fabbricati la planimetria catastale del subalterno 57, ma non, come già riferito, quella del subalterno 63. Nel citato atto in data 22.03.2010 n. 232536 rep. notaio Maria Carmela Ressa si legge che gli acquirenti delle due porzioni di vano scala hanno conferito procura speciale all'amministratore del condominio, sig. [redacted], affinché in nome e per conto dei mandanti abbia a predisporre, sottoscrivere e presentare la documentazione necessaria presso il competente Ufficio Tecnico del comune di Padova e presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova per addivenire alla fusione delle unità in argomento con

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

il vano scala e le parti comuni interessate. Non risulta che le porzioni di vano scala in argomento, che sono censite ancora come unità in corso di definizione (F/4), siano state fuse al subalterno 41. Si evidenziano delle incongruenze nella planimetria del subalterno 57 e nell'elaborato planimetrico, che non rappresentano fedelmente il vano scala comune, mancando ad esempio il vano ascensore. La regolarizzazione è a carico del condominio.

C) Posto auto in via Carlo Leoni.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati, tuttavia la planimetria catastale sembra rappresentare un perimetro del posto auto pignorato più grande di quello reale, tantoché nel citato atto in data 11.07.2005 n. 39.452 rep. notaio Roberto Agostini a detta planimetria è stata aggiunta un linea grossa forse per diminuirne la consistenza. Nell'atto si legge che il posto auto oggetto di compravendita è delimitato da una striscia bianca dipinta sul suolo, che lo separa dal posto auto confinante. Tuttavia in loco lo scrivente non ha riscontrato la presenza di alcuna striscia bianca.

Spese condominiali (lotto 1)

A) Appartamento in via dei Livello.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del complesso immobiliare denominato *Dondi Dall'Orologio*, che si compone di più vani scale, nonché dai negozi, uffici e garage. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.08 al 31.07 di ogni anno. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico dell'appartamento pignorato ammontano a 1.600 euro circa. Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

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

Le spese insolute relative agli ultimi due anni ammontano complessivamente a 561,30 euro, che si arrotondano a 561 euro, così dettagliati: per l'esercizio 2022/2023 euro 470,38, per l'esercizio 2023/2024 euro 90,92.

b) Posto auto in via Carlo Leoni.

L'esecutato ha riferito che non è stato nominato alcun amministratore condominiale. Non è quindi possibile fornire le informazioni richieste.

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1)

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

La superficie commerciale è stata determinata:

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

La superficie commerciale dell'appartamento è 182 mq.

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

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del primo semestre 2024 pone i beni pignorati nella zona B1, centrale, zona entro riviere, via XX Settembre, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 2.400 €/mq. a 3.400 €/mq.;
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 3.400 €/mq. a 4.700 €/mq.;
- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 2.100 €/mq. a 2.750 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per il comune di Padova, zona entro riviere, via XX Settembre, indica i seguenti valori:

- per abitazioni in stabili di prima fascia (qualità superiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 2.684 €/mq. a 3.980 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato variabile da 2.349 €/mq. a 3.479 €/mq.;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media della zona) un valore di mercato variabile da 2.011 €/mq. a 2.601 €/mq.;
- per posti auto coperti un valore di mercato variabile da 1.052 €/mq. a 1.481 €/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 per l'appartamento pignorato il valore unitario di 3.050 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto un valore di euro 555.100 (= 182

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

mq. x 3.050 €/mq.). Al predetto valore vanno detratti i 20.000 euro riportati nel capitolo Regolarità edilizia e 561 euro per spese condominiali insolute, ottenendo così il valore di euro 534.539 (= 555.100 – 20.000 – 561). Si assume un valore nullo per le porzioni di vano scala, trattandosi di parti comuni. Si assume per il posto auto coperto il valore a corpo di euro 38.000. Il valore del lotto 1 è quindi euro 572.539 (= 534.539 + 38.000).

Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto 1 viene fissato in euro 487.000** (= 572.539 x 0,85 dopo arrotondamento).

LOTTO 2



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

[redacted]

Padova, 28 ottobre 2024

Allegati:

1) atto di provenienza appartamento in via dei Livello (lotto 1);
2) atto di provenienza porzioni di vano scala comune in via dei Livello n. 15 (lotto 1);
3) atto di provenienza posto auto coperto in via Carlo Leoni (lotto 1);
4) atto di provenienza lotto 2;
5) estratto di mappa Catasto Terreni beni in via dei Livello (lotto 1);
6) estratto di mappa Catasto Terreni posto auto in via Carlo Leoni (lotto 1);
7) estratto di mappa Catasto Terreni lotto 2;
8) visura storica al Catasto Terreni beni in via dei Livello (lotto 1);
9) visura storica al Catasto Terreni posto auto in via Carlo Leoni (lotto 1);
10) visura storica al Catasto Terreni lotto 2;
11) elaborato planimetrico complesso immobiliare in via dei Livello (lotto 1);
12) elenco subalterni complesso immobiliare in via dei Livello (lotto 1);
13) elenco immobili al Catasto Fabbricati complesso immobiliare in via dei Livello (lotto 1);

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

14) elenco immobili al Catasto Fabbricato del fabbricato in via Carlo Leoni (lotto 2);

[redacted]

16) visura storica al Catasto Fabbricati appartamento in via dei Livello (lotto 1);

17) visura storica al Catasto Fabbricati porzione di vano scala comune al secondo piano in via dei Livello n. 15 (lotto 1);

18) visura storica al Catasto Fabbricati porzione di vano scala comune al terzo piano in via dei Livello n. 15 (lotto 1);

19) visura storica al Catasto Fabbricati posto auto in via Carlo Leoni (lotto 1);

[redacted]

22) planimetria catastale appartamento in via dei Livello (lotto 1);

23) planimetria catastale porzione di vano scala comune al terzo piano in via dei Livello n. 15 (lotto 1);

24) planimetria catastale posto auto coperto in via Carlo Leoni (lotto 1);

[redacted]

27) estratti pratiche edilizie appartamento in via dei Livello (lotto 1);

28) estratti pratiche edilizie posto auto in via Carlo Leoni (lotto 1);

[redacted]

30) certificato di agibilità appartamento in via dei Livello (lotto 1);;

31) certificato di agibilità parziale fabbricato in via Carlo Leoni (lotto 1)

[redacted]

33) certificato di destinazione urbanistica complesso immobiliare in via dei Livello

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

(lotto 1);

34) certificato di destinazione urbanistica fabbricato in via Carlo Leoni (lotto 1);

[redacted]

36) ispezione ipotecaria a nome [redacted];

37) ispezione ipotecaria a nome [redacted];

38) prospetto riepilogativo lotto 1;

[redacted]

ing. Matteo Bortolami

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