

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Fascicolo: nr. 121/2022

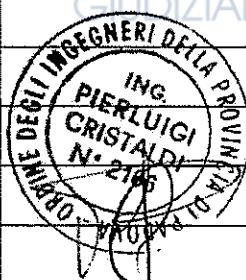
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sabino Micol

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Sabino Micol del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 21.12.2022 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] via [REDACTED] libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 08.02.2023, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- 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;



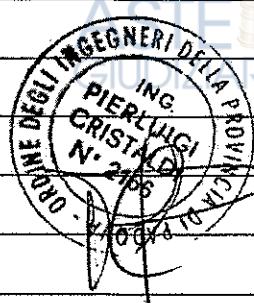
23-Es_Imm. 121_2022 [REDACTED]

1/23



- 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 il 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 insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti



attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile,

anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi

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 Astalegal: l'esperto è espressamente autorizzato ad

acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo

[REDACTED] riportando quanto segue:

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

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

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

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione

scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 14.06.2023 e quindi entro il 15.05.2023.

Il Custode delegato, Avv. Arianna Cattin, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 09.03.2023 per dare inizio alle operazioni peritali.



Lo scrivente in data 24.04.2022 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cittadella, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Alla data del 12.05.2023 lo scrivente non aveva ancora ricevuto riscontro alle proprie richieste da parte del Comune di Cittadella pertanto è stato costretto a formulare un'istanza di proroga termini in pari data ove chiedeva la disponibilità al G.E. di concedergli una proroga, per i summenzionati motivi di salute, di 60 giorni per il reperimento della documentazione presso i competenti uffici e per la stesura della perizia.

L'istanza è stata accolta da G:E. in data 17.05.2023 fissando il termine per il deposito al 14 Luglio 2023.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codestò Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

nato il **[REDACTED]** a **[REDACTED]** Cod.Fisc.

proprietario per la quota di 1/2;

proprietaria

Copyright © 2000 by NCS Pearson, Inc.

1. N.C.E.U.: fig. 30 (ex Sez B, Fig 20) mapp. 1524 sub 19 Cat. A/2, C1 2 vari 55

23-Fs Imm [2] 2022

6/23

Via Redipuglia n.2 P.1° e 2°, Sup. Cat. 148 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, R.C. €.695,93;

2. N.C.E.U.: fg. 30 (ex Sez B Fg 20) mapp. 1524 sub 8, Cat. C/6, Cl. 4, mq 34, Via
Redipuglia n.2 S.1, Sup. Cat. totale 36 mq, R.C. €.43,90;

3. N.C.T.: fg. 30 mapp. 1524, Ente urbano Sup. 1320 mq.

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fig. 30 mapp. 1524 sub 19;

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 cancellazione sezione (n. 80/2015);
 - Variazione nel classamento del 17/06/2006 Pratica n. PD0130540 in atti dal 17/06/2006 variazione di classamento (n. 26787.1/2006);
 - Costituzione del 17/06/2005 Pratica n. PD0167030 in atti dal 17/06/2005 costituzione (n. 2579.1/2005).

Per N.C.E.U.: fig. 30 mapp. 1524 sub 8:

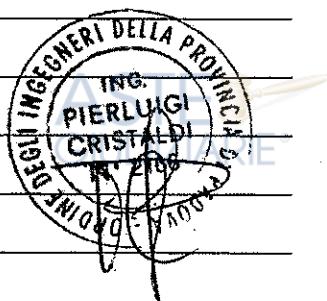
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 cancellazione sezione (n. 80/2015);
 - Variazione nel classamento del 17/06/2006 Pratica n. PD0130540 in atti dal 17/06/2006 variazione di classamento (n. 26787.1/2006);
 - Costituzione del 17/06/2005 Pratica n. PD0167030 in atti dal 17/06/2005 costituzione (n. 2579.1/2005).

Per N.C.T.: fig. 30 mapp. 1524:

- Tipo Mappale del 08/03/2005 Pratica n. PD0050027 in atti dal 08/03/2005 (n. 50027 1/2005):

23-Es Imm. 121 2022

7/23



- Frazionamento del 18/01/1985 in atti dal 23/05/1995 (n. 129.1/1985)

relativamente alla part. 465 del Fg 30 di mq 1320;

- Frazionamento del 21/01/1970 in atti dal 13/03/1974 (n. 306) relativamente alla part. 465 del Fg 30 di mq 1440.

I suddetti immobili (Sez B Fg 20 mapp. 1524 sub 19 e 8) pervennero ai Signori

Cod.Fisc. [REDACTED]

e [REDACTED]

Cod.Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno

per atto di compravendita del 16.10.2006 N. Rep. 10538/3655 avanti Notaio

Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD) trascritta ai RR.II. di Bassano

del Grappa in data 26.10.2006 ai nn. 13618/8620 da potere di [REDACTED] con

sede a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

Precedentemente ad [REDACTED] l'immobile censito al NCT Fg 30 mapp. 465 pervenne

mediante atto di compravendita del 29.04.2003 avanti notaio Maria Gabriella

Ronca di [REDACTED] Rep. 28494/5524, trascritto ai RR.II di Bassano del

Grappa in data 15.05.2003 ai nn. 5195/3614 da potere di [REDACTED] nata a

[REDACTED] il [REDACTED] C.Fisc. [REDACTED] per i diritti pari ad

1/3 di piena proprietà, [REDACTED], nato a [REDACTED] in data 12.10.1967,

C.Fisc. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà in regime

di separazione dei beni e [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

C.Fisc. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà in regime

di separazione dei beni.



STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BASSANO DEL GRAPPA

Trascrizioni:

nn. 6644 R.G. 4768 R.P. del 27.06.2022

23-Es_Inum. 121_2022

8/23

a favore

Fisc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

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

contro

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]

proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. [REDACTED] in data

15.05.2022 rep. n. 3153 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Bassano del Grappa (VI) in data 27.06.2022 ai nn. 6644 R.G. e 4768 R.P., con il

quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Cittadella (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via
Redipuglia P.1e2;2. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via Redipuglia
S1.

nn. 5799 R.G. 3933 R.P. del 13.06.2019

a favore

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro



| | |
|---|--|
| <p>[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]</p> | |
| <p>[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;</p> | |
| <p>Titolo:</p> | |
| <p>Atto esecutivo o cautelare sequestro - sequestro preventivo effettuato da Tribunale di Torino Sezione G.I.P., Cod. Fisc. [REDACTED], in data 10.05.2019 rep. n. 19886/18 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data 12.06.2019 ai nn. 5799 R.G. e 3933 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:</p> | |
| <p>UNITA' NEGOZIALE 1</p> | |
| <p>1. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via Redipuglia P.1e2;</p> | |
| <p>2. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via Redipuglia S1,</p> | |
| <p>nn. 13618 R.G. 8620 R.P. del 26.10.2006</p> | |
| <p>a favore</p> | |
| <p>[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]</p> | |
| <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;</p> | |
| <p>[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]</p> | |
| <p>[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;</p> | |
| <p>contro</p> | |
| <p>[REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED] per il</p> | |
| <p>diritto di proprietà di 1/1</p> | |
| <p>Titolo:</p> | |
| <p>Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD) Cod. Fisc. [REDACTED] in data 16.10.2006 Rep.</p> | |
| <p>23-Es_Imm. 121_2022</p> | |
| <p>10/23</p> | |



10538/3655, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data 6.10.2006 ai nn. 13618/8620 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

Comune di Cittadella (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez B fg. 20 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via Redipuglia P.1e2;
2. N.C.E.U.: Sez B fg. 20 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via Redipuglia S1.

Iscrizioni:

nn. 9397 R.G. 1490 R.P. del 05.11.2020

a favore:

[REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE], C.Fisc. [REDAZIONE], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDAZIONE] nato il [REDAZIONE] a [REDAZIONE], Cod.Fisc.

[REDAZIONE] proprietario per la quota di 1/2;

[REDAZIONE] nata il [REDAZIONE] a [REDAZIONE], Cod.Fisc.

[REDAZIONE] proprietaria per la quota di 1/2;

Titolo:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti Tribunale di Padova, Cod.

Fisc. [REDAZIONE] del 21.09.2020 Rep. 2209, per un capitale di €. 89.975,82 ed un

totale €. 110.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Bassano del Grappa (VI) in data 05.11.2020 ai nn. 9397/1490 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:



UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via
Redipuglia P.le 2;

2. N.C.E.U.: fig. 30 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via Redipuglia
S1.

nn. 3881 R.G. 500 R.P. del 19.04.2018

a favore:

con sede in C.Fisc. per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2

contro

nato il **20** a **2018**, Cod.Pisc.

GUIDIZIALE proprietario per la quota di 1/2;

Titolo:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo avanti Tribunale di Milano, Cod.

Fisc. [REDACTED] del 28.02.2018 Rep. 6636, per un capitale di €. 102.151,94 ed un

Bassano del Grappa (VI) in data 19.04.2018 ai nn. 3881/500 con il quale vengono

colpiti i seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 30 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via
Redipuglia P.1e2;

2. N.C.E.U.; fg. 30 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via Redipuglia.

81

pp. 13619 R.G. 3185 R.P. del 26.10.2006

a favore:

23-Es Imm. 121 2022

12/23

[REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] con

sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro: [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Cod. Fisc.

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod. Fisc.

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti
notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD) Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] in data 16.10.2006 Rep. 10539/3656, per un capitale di €. 275.000,00

ed un totale €. 550.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data 26.10.2006 ai nn. 13619/3185 con il

quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Cittadella (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez B fg. 20 map. 1524, Sub. 19 Cat. A2 Consistenza 5.5 vani, via

Redipuglia P.1e2;

2. N.C.E.U.: Sez B fg. 20 map. 1524, Sub. 8 Cat. C6 Consistenza mq 34, via

Redipuglia S1.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 11)

Sulla base della:

- conferenza di servizi del 27.5.2009 con la quale è stato approvato il Piano di

Assetto del Territorio Intercomunale PATI dell'Alta Padovana;

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 con la quale è stato

approvato il primo Piano degli Interventi (PI);

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23.2.2018 con la quale è stato approvato il secondo Piano degli Interventi (PI);

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.4.2019 con la quale è stata approvata la 1^a variante al secondo Piano degli Interventi (PI);

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 23.12.2019 con la quale è stata adottata la 2^a variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.12.2020 con la quale è stata adottata la 3^a variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13/08/2021 con la quale è stata approvata la 3^a variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);

le aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cittadella al Foglio 30 mappale

1524, sono così classificate dal P.I. vigente ed adottato:

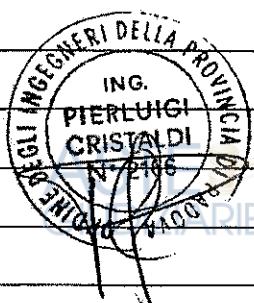
Zona B2/023 – Residenziale di completamento/nei borghi.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo via Redipuglia al civico n.2, laterale di via dei Ragazzi del 99 che confluiscе nella strada di ampio scorrimento, Riva del Grappa, che circonda le mura cittadine.

Gli immobili fanno parte di un comprensorio abitativo posto nella prima cintura cittadina a nord est fuori della città murata di Cittadella, con presenza di abitazioni di massimo due piani fuori terra e con costruzioni di mono, bifamiliare o piccoli condomini, caratterizzati da un'architettura tipica degli anni '60-'70 del vecchio secolo.

Le unità immobiliari distano circa 800 m dal centro del Comune di Cittadella, ove vi è la presenza di negozi di primaria necessità, servizi bancari, scuole, uffici postali,



farmacie.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 13)

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 30, mappale 1524,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.30 mapp. 1524)

Nord mappale 1804;

Est mappale 825;

Sud mappali 603 e 604;

Ovest mappale 900.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare posta al piano primo e secondo in un condominio costituito da due corpi di fabbrica: il primo di forma quadrata che si erge per due livelli sopra piano campagna, il secondo, ove è ubicata l'unità in questione, di forma rettangolare che si innalza per un ulteriore livello sottotetto. Completa la proprietà un'autorimessa ubicata al piano primo sotto terra.

L'immobile ha caratteristiche architettoniche moderne con accenni razionalistici.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli, al piano primo e quello sottotetto, con dimensioni contenute ad ogni piano. La porzione sottotetto non presenta locali abitabili per la sua altezza media di 2,40 m.

Si accede all'unità al P.1° dal corridoio del vano scale privo di ascensore; sull'ingresso si apre un ampio vano a soggiorno che prosegue verso ovest nel locale ad uso cucina abitabile e verso sud ovest, mediante un disimpegno, nell'unico bagno presente a tale livello e alle scale che adducono al piano sottotetto. Da progetto concesso la distribuzione degli spazi era diversa: si accedeva in primis ad un locale soggiorno-cucina e ad ovest, mediante un disimpegno, alla camera da letto e a sud al bagno finestrato ed alle scale interne.

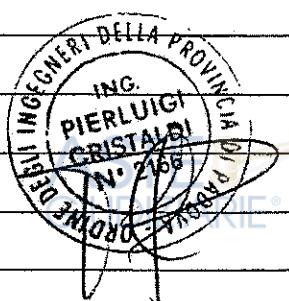


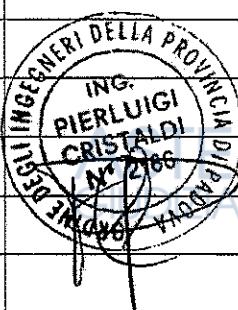
L'unità immobiliare è munita di un terrazzo con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina.

Tramite una scala interna in c.a., rivestita in marmo bianco Asiago, si accede al piano sottotetto così disposto planimetricamente: un disimpegno sul quale si aprono, in senso orario, il secondo bagno finestrato, una camera da letto mansardata, accatastata a locale ripostiglio, con travi in legno a vista ed ampio terrazzo in comune con il precedente bagno, un'ulteriore camera da letto mansardata, accatastata a sgombro, e, verso sud, una cabina armadi (sempre facente parte della zona accatastata a sgombro). Anche a tale livello non vi è corrispondenza tra il progetto edilizio concessionato e quanto realizzato sia per quanto riguarda la disposizione delle tramezze di divisione sia per la conseguente suddivisione degli spazi.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è a falde in coppi, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali presentano un rivestimento a cappotto con rifinitura superficiale a graffiato. I bancali delle finestre sono in marmo bianco d'Asiago, mentre i contorni delle finestre e porte finestre sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in PVC con vetrocamera, sono muniti di oscuri alla veneta di color marrone. Il pavimento dei marciapiedi esterni di accesso è in betonelle. La recinzione presenta una muretta in c.a. sormontata da una bassa recinzione in acciaio. Al piano interrato vi sono le autorimesse; vi si accede mediane una rampa esterna. Il cancello carraio, parimenti a quello pedonale, è in acciaio. L'androne di ingresso ed il vano scala mostrano pavimenti in marmo bianco di Asiago con balaustra e corrimano in acciaio satinato.

I serramenti interni sono in legno laccato bianco con portone di ingresso blindato. I





pavimenti sono in legno prefinito e, nei bagni, in marmo biancone, in gres nel terrazzo al P.1° e in legno teck nella terrazza al P.2°. I battiscopa sono il legno ramino laccato bianco. Al P.2° si sono riscontrati problemi seri di sollevamento del pavimento in legno dovuti alla presenza del riscaldamento a pavimento. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, spatalato nel bagno al P.T. ed in cucina. Il bagno finestrato a P.1° è così composto: lavandino, wc, bidè e vasca; al P.2° lavandino, wc, bidè e doccia. L'impianto elettrico è a norma L46/90, è presente un videocitofono. L'impianto di riscaldamento è condominiale ed a gas metano di rete. Il riscaldamento è a pavimento. È presente un impianto di climatizzazione a split ai due livelli. Il Piano mansardato è caratterizzato dalle travi in legno color bianco a vista.

A P.S.1 è ubicata l'autorimessa, caratterizzata da ampio basculante in acciaio colbentato, pareti in c.a. e blocchi di cemento, pavimento industriale in c.a. di color rosso.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6+10)

Relativamente alle unità di cui ai mapp. 1524 sub 19 e 8 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Cittadella i seguenti documenti:

- PerMESSO di Costruire n.03P0085, presentato dalla [REDACTED] in data 21.03.2003 Prot. 03/12329 e successiva integrazione in data 07.05.2003 Prof. n.03/19106, per costruzione di due fabbricati ad uso residenziale e rilasciato in data 11.09.2003;
- Denuncia Inizio Attività, presentata da [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED] in data 23.02.2005 prot. n. 05/08494, in variante al precedente PerMESSO di costruire, per modifiche interne e prospettiche;
- variante in sanatoria n. 05P0305, presentata da parte di [REDACTED] in data

05.08.2005 prot. n. 05/34331, per modifiche di quote di costruzione al

precedente P.C. n. 03P0085 e rilasciata in data 29.09.2005;

- certificato di agibilità n. 088/2005 Prot. 0300780 del 10.08.2005;
- PerMESSO di Costruire n.05P0122, presentato dalla [REDACTED] in data

08.02.2005 Prot. 05/06015, per PerMESSO di Costruzione a sanatoria di recinzioni esistenti e costruzione di nuove recinzioni in via Redipuglia sul terreno al NCT Fg. 30 mapp. 465.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Nell'immobile al sub 19 sono state rilevate alcune difformità sia al piano primo che al secondo rispetto all'ultima variane in sanatoria n. 05P0305, concessonata del 2005.

Esse consistono:

- diversa destinazione del vano camera al P.1°, trasformato in cucina, e conseguente diversa separazione dei vani cucina-soggiorno e camera rispetto allo stato concessonato. Inoltre la zona cucina risulta sopraelevata di un gradino rispetto agli spazi circostanti;
- ridistribuzione delle superfici e delle pareti divisorie tra il locale "ripostiglio" e quello "sgomberio" al P.2° con creazione inoltre di una cabina armadi ricavata entro quest'ultimo vano.

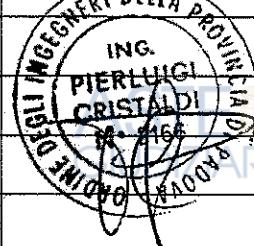
Tali abusi sono sanabili, in quanto opere interne senza aumento di superficie e volume, con una pratica di SCIA in sanatoria ed il pagamento di un'oblazione di €. 516,00. Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 3.000,00 comprensivi di accessori di legge.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

23-Es_Imm. 121_2022

18/23



OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente occupati dagli esecutati e dai loro familiari.

RAPPORTE DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere-

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (VEDASI ALL. 12)

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta all'Amministratore

del Condominio di via Redipuglia 2, Sig.

entro cui grava l'unità in esecuzione, ha riscontrato la situazione di seguito

descritta:

La presente per rispondere in merito alla situazione della proprietà

Precisando quanto segue:

L'importo delle spese di gestione per l'anno 22/23 ammonta a 3.754,87 Euro

L'importo preventivato delle spese di gestione per l'anno 23/24 ammonta a 9.800,00 Euro.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate

Le spese condominiali risultano ad oggi pagate, vedi attestazione di pagamento

Non ci sono altri procedimenti aperti sulla proprietà

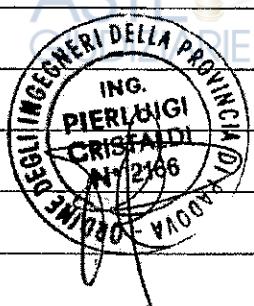
Allo scopo allego:

Attestazione dei pagamenti

Bilancio consuntivo 22-23 con relativo riparto

Bilancio preventivo 23-24 - DA APPROVARE

Riparto preventivo 23-24 - DA APPROVARE

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

È stata accertata la seguente formalità gravante sui beni in esecuzione:

Trascrizione n. 5799 R.G. 3933 R.P. del 13.06.2019

a favore

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.Fisc. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod.Fisc.

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare sequestro - sequestro preventivo effettuato da Tribunale di Torino Sezione G.I.P., in data 10.05.2019 rep. n. 19886/18 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data 12.06.2019 ai nn. 5799 R.G. e 3933 R.P..



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- la presenza o meno di un ascensore;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli

impianti);

- le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 1.700,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 1.450,00/mq.

Il livello mansardato, con altezze non abitabili, è stato valutato al 50% del valore reale applicato. Le terrazze ed i poggiali hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

L'autorimessa ha un valore pari al 70% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6+10)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Cittadella

Abitazione fg. 30 mapp. 1524 sub. 19

| | | |
|-------------|----------|----------|
| Piano primo | mq 80,00 | mq 80,00 |
|-------------|----------|----------|

| | | |
|---------------|----------|----------|
| Piano secondo | mq 68,60 | mq 68,60 |
|---------------|----------|----------|

| | | |
|---------------|--------------|---------|
| Terrazzi P.1° | mq 4,75x1,00 | mq 4,75 |
|---------------|--------------|---------|

| | | |
|---------------|--------------|----------|
| Terrazzi P.2° | mq 4,45x3,80 | mq 16,91 |
|---------------|--------------|----------|

23-Es_Imm. 121_2022

21/23



| | | |
|---|-----------------|----------------------|
| Totale | mq 170,26 | |
| Autorimessa fg. 30 mapp. 1524 sub. 8 | | |
| P.S1 | mq 38,47 | mq 38,50 |
| LOTTI FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI | | |
| Lotto Unico Comune di Cittadella | | |
| N.C.E.U.: fg. 30 mapp. 1524 sub. 19 | | |
| Abitazione | | |
| Piano primo | mq 80,00 x 1,00 | mq 80,00 |
| Piano secondo Hmed 2,40 | mq 68,60 x 0,50 | mq 34,30 |
| Terrazzi P.1° | mq 4,75 x 0,33 | mq 1,57 |
| Terrazzi P.2° | mq 16,91x 0,33 | mq 5,58 |
| Total | | mq 121,45 |
| N.C.E.U.: fg. 30 mapp. 1524 sub. 8 | | |
| Autorimessa | | |
| P.S1 | mq 38,50 x 0,70 | mq 26,95 |
| STIMA | | |
| Lotto Unico Comune di Cittadella | | |
| N.C.E.U.: fg. 30 mapp. 1524 sub. 19 e 8 | | |
| Totale lotto 1 mq (121,45+26,95) = 148,40 x €. 1.450,00/mq | | €. 215.180,00 |
| A detrarre oneri per sistemazione degli abusi | | €. -3.516,00 |
| Total | | €. 211.664,00 |
| Quota di possesso abitazione 1/2 ciascuno esegutato | | €. 105.832,00 |
| Totale valore lotto Unico | | €. 211.664,00 |
| Totale valore lotto Unico arrotondato | | €. 211.600,00 |



Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa

evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 12.07.2023



Dolce

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE);
- 6 Copia del permesso di Costruire n.03P0085 del 2003;
- 7 Copia della Denuncia Inizio Attività, in data 23.02.2005 prot. n. 05/08494;
- 8 Copia della variante in sanatoria n. 05P0305, del 2005;
- 9 Copia del certificato di agibilità n. 088/2005 del 10.08.2005;
- 10 Copia del Permesso di Costruire n.05P0122, del 2005;
- 11 Certificato di destinazione urbanistica;
- 12 Lettera dell'amministrazione Sig. [REDACTED]
- 13 Allegato fotografico (nr. 49 foto).