



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 141/2021 R.Es.

G.E. Dott. G.G. AMENDUNI

Causa promossa da

JULIET S.P.A QUALE PROCURATORE DI SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro



PERIZIA DI STIMA

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

La sottoscritta ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliata a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 01/07/2021 ore 11.00, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

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

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

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si vada 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,

R.G. 141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale; l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e 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.

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

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).
UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

R.C.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di OM/SSIS, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

1 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

2 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A-1 del Quesito)

A seguito dell'istanza di Riassunzione del Giudizio del 21/12/2023 e di accordi intercorsi col custode nominato, la scrivente procedeva al sopralluogo presso i luoghi il giorno 24 Aprile 2024 ore 14.00 presso l'immobile sito in via Pioga n.107 nel Comune di Campodarsego (PD), oggetto del provvedimento esecutivo.

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico di cui si fornisce allegato.

3 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO (punto A-2 del Quesito)

La procedura tratta la **proprietà** in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] del seguente bene sito in via Pioga n.107, censito catastalmente come a seguire:

- unità immobiliare uso **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 296-298-1435, sub. 2 – cat. A/3 per la **QUOTA 1/1**
- ~~Terreno~~ identificato su N.C.T.R. al Fg. 12, mappale 58 per la **QUOTA 6/18**

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

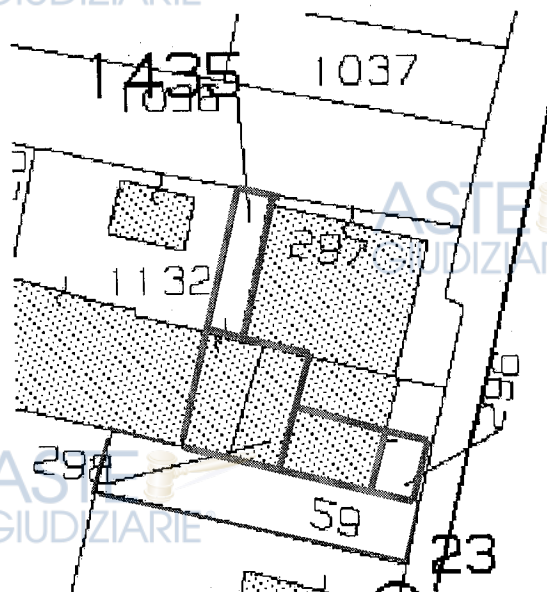
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 296 di 90mq
- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 1435 di 65mq



Inquadramento geografico – via Pioga n.107, Campodarsego (PD)



Identificazione catastale: fg. 12 mappali 296-298-1435 e 58 – via Pioga n.107, Campodarsego (PD)

4 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità è costituita da una unità immobiliare sita nel Comune di Campodarsego, in via Pioga al civico 107; è unità residenziale facente parte di un fabbricato di altre 3 unità oltre la medesima, che si sviluppa su due piani fuori terra. Lo scoperto di pertinenza è rappresentato da due piccoli cortili rispettivamente ai mappali 296 e 1435. L'accesso avviene da strada comune con altra unità posta al mappale 1132.

L'accesso al lotto avviene su strada comune identificata al mappale 59 che sfocia direttamente su via Pioga. L'unità appartiene ad un fabbricato in linea.

L'abitazione è di forma per rettangolare che si sviluppa su un asse est-ovest, su due piani fuori terra. Il fabbricato ha una struttura in laterizio pieno, solai e copertura in legno.

L'unità è così costituita (identificazione catastale):

al **PIANO TERRA**: da **ingresso/disimpegno** di **MQ. 27,84**, una **cucina** di **MQ. 13,50**, un **ripostiglio** di **MQ. 9,90**, una **cantina** **MQ. 25,00**, un **lavatoio** di **MQ. 1,56**; un **cortile (mappale 296)** di **MQ. 11,00**, un secondo **giardino (mappale 1435)** di **MQ. 65,00**.

Al PIANO PRIMO: da un **bagno** di **MQ. 6,22**, un **ripostiglio** di **MQ. 34,89**, **due stanze** rispettivamente di **MQ. 14,35** e di **MQ. 19,85**, un **ripostiglio** di **MQ. 4,01**.

La pavimentazione della zona ingresso/disimpegno risulta costituita da piastrelle di colore marrone, per la cucina ed il garage le piastrelle a pavimento sono nella tonalità color crema di pezzature diverse. Al piano primo tutti gli ambienti presentano una finitura del pavimento in piastrelle, di colore vario nelle tonalità del marrone. Il bagno presenta un rivestimento a parete in piastrelle sulle tonalità del marrone simili alla pavimentazione. Le ceramiche sono in linea con l'epoca del fabbricato. Una parte del ripostiglio del piano primo riporta una finitura a pavimento in cemento liscio.

Il riscaldamento, di tipo tradizionale, è autonomo e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

I serramenti sono in legno con vetrocamera per la residenza con chiusura con oscuri in legno di colore verde.

Le pareti interne all'abitazione ed ai vani accessori direttamente collegati risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile. L'immobile esternamente risulta finito. Il ripostiglio posto al piano terra risulta non intonacata e priva di pavimento.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione per il piano terra, mentre il primo piano presenta alcune problematiche strutturali: la parete al piano primo, volta a separare il ripostiglio a ovest con la camera adiacente risulta non "agganciata" al

R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

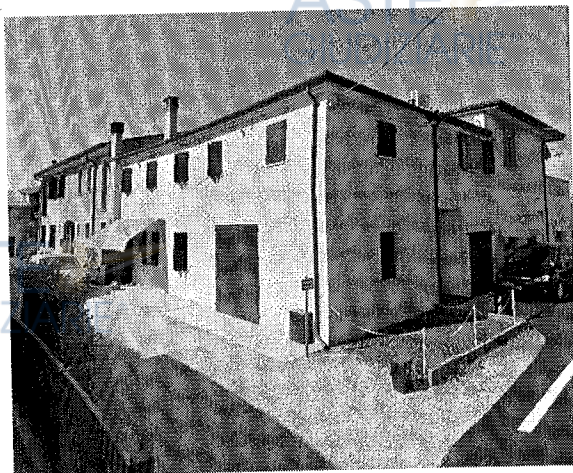
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

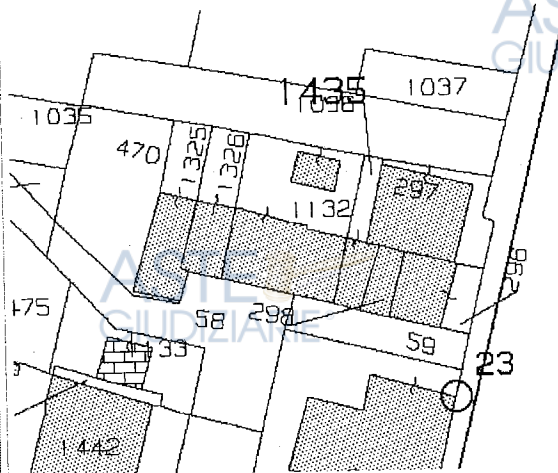
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

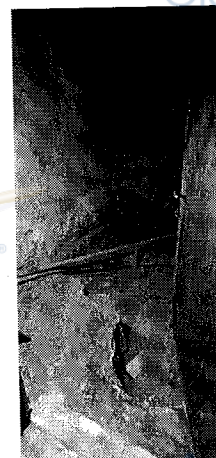
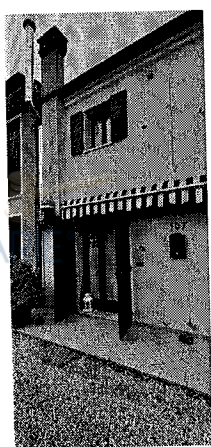
muro perimetrale. Sono presenti al piano terra più punti di umidità di risalita (cantina). Altre fessure importanti si riscontrano sulle pareti della camera ad est del primo piano e nel ripostiglio ad ovest (parete divisorio con altra unità abitativa adiacente). E' necessario indagare sulle motivazioni del dissesto, solo successivamente a tale indagine sarà possibile definire una soluzione ed i relativi costi.



Prospetto sud dell'immobile (in giallo)



Mappali 58 – 1435-298-296 oggetto di perizia



R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campodarsego Prot.4 prot. 6395 l'area così descritta in Catasto Terreni: Foglio 12 - Mappali 58, 296, 298, 1435, hanno la seguente destinazione di zona:

Zona C1-3 - Residenziali urbane di completamento - ief 1,00 m³/m² - norma di riferimento art. 19 delle NTO:

- mappali 58-298-1435 per l'intera superficie;
- mappale 296 parzialmente.

Viabilità - norma di riferimento art. 42 NTO:

- mappale 296 parzialmente.

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele:

- ATO n. 2 – Capoluogo;
- una porzione della particella n. 296 è interessata da idrografia e relativa fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 47 delle NTO, del corso d'acqua denominato "Scolo Pioga";
- l'intera area è soggetta a vincolo paesaggistico - zone di interesse archeologico (D. Lgs. n. 42/04 art. 142 co. 1 lettera m) - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO.

PGRA

Area interessata da rischio idraulico moderato "R1";

Area interessata da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.2 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito)

La procedura tratta la **proprietà** in ditta al [REDACTED] del seguente bene sito in via Pioga n.107 nel Comune di Campodarsego, così catastalmente censita:

- unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 296-298 **sub. 2** e mapp. 1435 graffiati, – cat. A/3 – 6,5 vani - per la **QUOTA 1/1**
- ~~Terreno~~ identificato su N.C.T.R. al Fg. 12, mappale 58, destinazione ~~INGOLT STER~~, superficie 290 mq – per la **QUOTA 6/18**
- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 296 di 90mq.
- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 1435 di 65mq.

L'immobile insiste sul **mappale 298, foglio 12** del Catasto Terreni del Comune di Campodarsego (PD). Esso confina :

- a NORD con particella 297, altra ditta, e con particella 1435, stessa ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con particella 1132, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con strada di accesso comune particella 59, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con particella 296, stessa ditta, stesso comune, stesso foglio.

4.3 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A2.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.

R.G.141/2021 R.Es. G.E. Dr. G. G. Amenduni

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

Così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

Immobili di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 07/05/2021 Reg. Gen.

n. 19291, Reg. Part. n. 12572

1) Comune di **Campodarsego** (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 12, mappali 296-298 subalterno 2** e mappale **1435**, - Sezione Urbana -
quota di 1/1 della ditta [REDACTED]

Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 179mq – Totale escluse aree scoperte** 174mq, Rendita Euro 402,84 piano T - 1.

** si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi:* VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 146/2015)
- *indirizzo:* DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI de 18/05/2022 Pratica n. PD0060987 in atti dal 19/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4216085.18/05/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60987.1/2022)
- *Dati di classamento:* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2023 Pratica n. PD0043868 in atti dal 26/04/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43868.1/2023) Annotazioni: Classamento e rendita rettificati Notifica effettuata con protocollo n. PD0056308 del 30/05/2023
- *Dati superficie:* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2023 Pratica n. PD0043868 in atti dal 26/04/2023 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.43868.1/2023)ati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/05/2022, prot. n. PD0060987Annotazioni: Classamento e rendita rettificati.

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1



1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015
CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 146/2015)

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

2) Comune di **Campodarsego** (PD) – Catasto Terreni al **Fg. 12**, mappale **296**,
subalterno - - Sezione Urbana -

ENTE URBANO superficie 90mq

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	296			ENTE URBANO	00 90				
Notifica						Partita	1			

3) Comune di **Campodarsego** (PD) – Catasto Terreni al **Fg. 12** mappale **1435**,
Sezione Urbana -

ENTE URBANO superficie 65mq

Area di enti urbani e promiscui dal 22/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	1435			ENTE URBANO	00 65				
Notifica						Partita	1			

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/01/2013 Pratica n. PD0014564 in
atti dal 22/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 629.1/2013)

~~4) Comune di **Campodarsego** (PD) – Catasto Terreni al **Fg. 12** mappale **58**,
Sezione Urbana -~~

~~quota di 6/18 della ditta [REDACTED]~~

~~Terreno Qualità/classe INCOLT STER, Superficie 290mq~~

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n.
PD0075712 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA CODICI QUALITÀ-ACCERT.FABBR.RURALI
DA DICHIARARE CEU (ART.13 DL 6.12.2011 N.201 C.14TER)- (n. 968.1/2017)

2. Immobili siti nel Comune di CAMPODARSEGO (Codice B524) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	12	58			INCOLT STER	02 90			VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. PD0075712 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA CODICI QUALITÀ-ACCERT.FABBR.RURALI DA DICHIARARE CEU (ART.13 DL 6.12.2011 N.201 C.14TER)- (n. 968.1/2017)	Annotazione

R.G.141/2021 R.E.s. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito)

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dal sig. [REDACTED] che occupa un locale gratuitamente e vi risiede.

4.5 REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito)

I beni pignorati risultano intestati al sig. [REDACTED] medesimo in forza di Atto di Compravendita del 22/07/1988 Rep. n. 4585 Notaio Franco Roberto di Padova, trascritto a Padova il 06/08/1998 ai nn. 21321/14867.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sui beni risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

UNITA' NEGOZIALE 1 della Nota di Trascrizione agli atti - Comune di Campodarsego Fg. 12 Mappale 1435 e 298 – presenza graffati:

1. **Iscrizione del 25/03/2016 – Reg. Part. n. 1697 Reg. Gen. 9436 – DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE PADOVA Rep. n. 2873/2014 del 15/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo- A FAVORE di [REDACTED] – Comune di Campodarsego Fg. 12 Mappale 1435 – presenza graffati;
2. **Trascrizione del 07/05/2021 – Reg. Part. n. 12572 Reg. Gen. n.19291 – verbale di PIGNORAMENTO** a mezzo di Ufficiale Giudiziario di Padova Rep.n.1018 del 02/04/2021 - A FAVORE di [REDACTED] – Comune di Campodarsego Fg. 12 Mappale 1435 – presenza graffati;

UNITA' NEGOZIALE 1 della Nota di Trascrizione agli atti - Comune di Campodarsego Fg. 12 Mappale 296:

3. **Iscrizione del 26/10/2006 – Reg. Part. n. 15188 Reg. Gen. 58377 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Pubblico Ufficiale MAZZARI LAURA Rep. n. 3553/2264 del 23/10/2006 IPOTECA

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

UNITA' NEGOZIALE 2 della Nota di Trascrizione agli atti - Comune di Campodarsego Fg. 12 Mappale 58:

4. **Iscrizione del 19/05/1999 – Reg. Part. n. 3809 Reg. Gen. 15961** – Pubblico Ufficiale CAZZATO DONATO Rep. n. 210189 del 14/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
5. **Trascrizione del 25/02/2000 – Reg. Part. n. 4510 Reg. Gen. n.7082** – Pubblico Ufficiale TASSITANI FARTAGLIA GIOVANNI Rep. n. 54811 del 22/02/2000 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA
6. **Iscrizione del 24/04/2002 – Reg. Part. n. 3328 Reg. Gen. 15975** – Pubblico Ufficiale CAZZATO DONATO Rep. n. 240205 del 22/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
7. **Iscrizione del 1/10/2003 – Reg. Part. n. 98198 Reg. Gen. 42102** – Pubblico Ufficiale CAZZATO DONATO Rep. n. 251868 del 24/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
8. **Iscrizione del 12/05/2004 – Reg. Part. n. 5183 Reg. Gen. 20963** – Pubblico Ufficiale CAZZATO DONATO Rep. n. 257389/25819 del 07/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
9. **Iscrizione del 26/10/2006 – Reg. Part. n. 15188 Reg. Gen. 58377** – Pubblico Ufficiale MAZZARI LAURA Rep. n. 3553/2264 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
10. **Iscrizione del 19/01/2009 – Reg. Part. n. 246 Reg. Gen. 1715** – Pubblico Ufficiale EQUITALIA POLIS SPA Rep. n. 100382/77 del 16/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01 (cancellazione totale);
11. **trascrizione del 16/12/2009- Reg. Part. n. 26706 Reg. Gen. 47922** – Pubblico Ufficiale MARTUCCI CARLO Rep. n. 82185/13925 del 10/12/2009 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- 12. trascrizione** del 16/12/2009- **Reg. Part. n. 26707 Reg. Gen. 47923** –
Pubblico Ufficiale MARTUCCI CARLO Rep. n. 82186/139265 del 10/12/2009
– ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 13. trascrizione** del 16/07/2012- **Reg. Part. n. 16463 Reg. Gen. 23194** –
Pubblico Ufficiale AGOSTINI ROBERTO Rep. n. 53268/16678 del 29/06/2012
– ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 14. trascrizione** del 29/10/2012- **Reg. Part. n. 25415 Reg. Gen. 36032** –
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. n. 662/9990 del 06/03/2012
– ATTO CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE;
- 15. Iscrizione del 25/03/2016 – Reg. Part. n. 1697 Reg. Gen. 9436** – Pubblico
Ufficiale GIUDICE DI PACE DI PADOVA Rep. n. 2873/2014 del 15/05/2014 –
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- 16. trascrizione** del 07/05/2021- **Reg. Part. n. 12572 Reg. Gen. 19291** –
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Rep. n.
1018 del 02/04/2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 17. Trascrizione** del 02/11/2021 – **Reg. Part. n. 30888 Reg. Gen. n.46674** –
Pubblico Ufficiale AGOSTINI ROBERTO Rep. n. 68664/28948 del 21/10/2021
– ATTO PER CAUSA MORTE- ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

In data 15/07/2024 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti pressol'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare **non** riscontrando ulteriori note a carico.

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito)

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'unità **NON** è conforme in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie reperite presso la P.A.. Seguono le pratiche edilizie in capo all'unità:

- **Concessione edilizia n. 102/OM, Prot. n. 8158/89 del 13/11/1989** a nome di [REDACTED] per "installazione di paletti asportabili per delimitazione di area privata";

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- **Concessione edilizia n. 144/96 prot. n. 10708 dell'11/06/1996** a nome di [REDACTED] per la costruzione di una canna fumaria;
- **D.I.A. n. 74/96 Prot. n. 12446 del 5/07/1996** a nome di [REDACTED] per collaudo per le opere di realizzazione di una canna fumaria”;
- **Pratica edilizia n. 215/1997** del 5/07/1996 a nome di [REDACTED] per “installazione tenda da sole”;
- **Pratica edilizia n.169/1998** a nome di [REDACTED] restauro di porzione di edificio ad uso residenziale;
- **Pratica edilizia n. 215/2001** a nome di [REDACTED] per “tinteggiatura edificio”;
- **Segnalazione presunto abuso C.E. n.169/98 del 23/09/1998 – R.R. n. 11861510026-9 del 9/11/2001**, per “la costruzione di una cordonata prefabbricata di calcestruzzo di ca. 20cm di altezza, sul ciglio stradale ad una distanza di ca. 80Cm dalla striscia di margine di via Pioga”.

Non è stata reperita alcuna Autorizzazione di Abitabilità. Non sono state reperite pratiche edilizie antecedenti al 1989.

4.8 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito)

I beni pignorati risultano intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà per l'immobile al catasto fabbricati di cui al foglio 12 mappali 296-298 sub. 2 e 1435, ~~del diritto di proprietà per la quota di 6/18 per il bene di cui al catasto Terreni identificato al foglio 12 mappale 58.~~

4.9 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito)

L'abitazione risulta **NON conforme** allo stato concessionato di cui ai precedenti titoli edilizi:

- esternamente: la cordonata contenente il mappale 296 va rimossa poichè il manufatto non è stato autorizzato;
- Al piano terra: il passaggio tra cucina e cantina ha un dislivello di circa 19 cm realizzato da un singolo gradino;

R.G. 141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- Benchè l'assetto distributivo risulti simile, i rilievi metrici hanno messo in evidenza una diversa dimensione degli ambienti interni sia al piano terra che al primo piano;
- Le camere al piano primo presentano un'altezza inferiore ai 2,70m come invece indicato nella pratica PE 169/1998. Non possono pertanto avere la destinazione d'uso a camere;
- Secondo il regolamento edilizio, l'unità immobiliare urbanisticamente non può essere definita tale poichè costituita da ambienti "non abitabili", sia al piano terra che al piano primo. Deve pertanto essere ripristinata una condizione di "alloggio minimo" con le caratteristiche dettate dall'art. III.1.1.4 - Dotazione degli alloggi – lett. e) del regolamento edilizio comunale.
- La dimensione del mappale 296 non corrisponde alla visura catastale che riporta una superficie di 90mq anzichè l'effettiva di circa 11,00 MQ.

In generale sussistono variazioni contenute nella tolleranza del 2% dettata dall'art. 34 bis del T.U. 380/2001. In data 28/07/2024 è entrato in vigore il D.L. 69/2024, altrimenti denominato "Decreto Salva Casa", che apporta delle modifiche alla disciplina sulle tolleranze costruttive – art. f) modifica all'art. 34-bis del TUE. Considerata una superficie utile dell'abitazione compresa tra i 100mq ed i 300mq si potrà applicare una tolleranza del 4% sulle misure definite nell'ultimo titolo abilitativo ad eccezione dei parametri igienico-sanitari a cui invece si applica una tolleranza del 2%.

Il medesimo decreto definisce inoltre un nuovo regime sanzionatorio: considerate modifiche derivanti dal nuovo DL 69/2024 in via precauzionale si dovrà considerare una sanzione amministrativa minima di 1.032,00€.

Inoltre risultando l'immobile realizzato su zona vincolata ai sensi della L.R. 24/1985 e s.m.i., considerando le difformità riscontrate anche prospetticamente, per portare l'immobile ad uno stato di conformità urbanistica, si dovrà approntare una pratica edilizia di sanatoria che prevede anche una richiesta di Compatibilità Paesaggistica che prevede anch'essa la corresponsione di una sanzione amministrativa definibile dall'UTE a seguito dell'istruttoria tecnica ma che in via precauzionale si assegna pari ad un minimo di € 516,00.

Secondo le difformità sopra elencate al fine di rendere l'unità immobiliare alienabile, sarà necessario portarla ad una condizione di "alloggio minimo" ai sensi dell'art. Art. III.1.1.4 - Dotazione degli alloggi – lett. e) del regolamento edilizio comunale:

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

[3] È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a m² 28; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno m² 4,00 opportunamente disimpegnato.

Il locale avente altezza "abitabile" (ossia 2,70m) destinato dunque all'alloggio minimo è quello ad oggi ad uso cantina, il bagno a servizio dell'unità è quello posto al primo piano che risulta areato e disimpegnato. Il portone della cantina dovrà essere dotato di serramento.

I restanti ambienti dell'immobile avranno destinazione a "ripostiglio" (al piano terra) e a "sottotetto" (al piano primo).

A seguito della regolarizzazione ad alloggio minimo, sarà possibile approntare una pratica edilizia volta al recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 51/19 tale da poter recuperare le stanze con altezza inferiore ai 2,70m poste al primo piano. La pratica dovrà considerare la normativa vigente in materia urbanistico-edilizia con particolare riguardo ai parametri di areazione ed illuminazione delle nuove camere che si andranno a costituire. Ogni altra verifica di fattibilità è lasciata all'acquirente.

Procedimenti di sanatoria:

- (1) Pratica edilizia in sanatoria per la definizione dell'"alloggio minimo" ai sensi dell'art. Art. III.1.1.4 - Dotazione degli alloggi – lett. e) del regolamento edilizio comunale e relativa pratica di Compatibilità paesaggistica per modifiche prospettiche.
- (2) Richiesta di agibilità con nuovo accatastamento dell'immobile e dichiarazione di conformità degli impianti.

(1) TOTALE SPESE DI SANATORIA *comprensive di nuovo accatastamento pari a € 3.800,00 + accessori + n.1 sanzione amministrativa minima di € 1.032,00 ed una sanzione amministrativa per la compatibilità paesaggistica minima di € 516,00; esclusi diritti di segreteria/ marche da bollo ecc per la presentazione della pratica agli enti di competenza.*

*A seguito della pratica di sanatoria, si dovrà richiedere il **certificato di Agibilità** poichè mancante.*

TOTALE SPESE DI RICHIESTA DI AGIBILITA': *spese tecniche 800€ + accessori; spese di dichiarazione di conformità degli impianti minimo € 1000,00 più accessori,*

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

esclusi diritti di segreteria/ marche da bollo ecc per la presentazione della pratica agli enti di competenza.

In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza della cordonata a confinamento del mappale 296, oggetto della pratica di segnalazione di abuso C.E. n.169/98 del 23/09/1998 – R.R. n. 11861510026-9 del 9/11/2001. Se ne consiglia la rimozione spontanea poichè opere non sanabili.

TOTALE SPESE DI RIMOZIONE SPONTANEA rimozione + smaltimento presso pubbliche discariche 300€ + accessori.

4.10 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito)

Non pertinente.

4.11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI (punto A2.i del Quesito)

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato con relative approssimazioni e arrotondamenti, nonchè facendo riferimento agli elaborati grafici reperiti in fase di accesso agli atti documentale. Considerando dunque la consistenza dell'immobile definito solo da ambienti a ripostiglio/sottotetto, al fine di definire la superficie commerciale del lotto si definiscono le seguenti superfici :

LOTTO UNICO	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
PT immobile – ambienti accessori	96,36	50%	48,18
P1 immobile – ambienti accessori	95,47	50%	47,73
EU mappale 1435	65,00	30%	19,50
EU mappale 296	11,00	30%	3,63
Terreno mappale 58 (quota 6/18 di mq. 290)	43,33mq	5%	2,16
MQ Totale LOTTO			121,2

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni
18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.12 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **proprietà** in ditta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] del seguente bene sito in via Pioga n.107 nel Comune di Campodarsego, catastalmente censito come segue:

- unità immobiliare uso **residenziale** identificata su N.C.E.U. al **Fg. 12, mappale 296-298 sub. 2 e mapp.1435**, - cat. A/3 - 6,5 vani - per la **QUOTA 1/1**
- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al **Fg. 12, mappale 296** di 90mq (sup. catastale).
- **EU** destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al **Fg. 12, mappale 1435** di 65mq (sup. Catastale).
- ~~Terreno~~ identificato su N.C.T.R. al Fg. 12, ~~mappale 58~~, destinazione ~~INCOLT~~ ~~STER~~, superficie 290 mq - per la **QUOTA 6/18**

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *"la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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"*, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà per la quota di 1/1

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: L'immobile necessita di una VERIFICA STATICA per la presenza di un quadro fessurativo in corso e per la vetustà dell'immobile realizzato secondo tecniche e materiali dell'epoca. Il dissesto va ripristinato e messo in sicurezza previa individuazione delle cause. Presenza di umidità di risalita al piano terra.

Superficie commerciale:

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..) tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi:

R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Calcolo della superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 121,20.**

4.13 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta realizzata in laterizio pieno e copertura in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera.

L'unità è riscaldata con impianto autonomo.

5 CONCLUSIONI

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE FINITO

Per la stima degli immobili, il perito ha assunto due possibili criteri di valutazione: il metodo comparativo con la vendita di immobili simili finiti assumendo informazioni di orientamento del Mercato immobiliare presso le agenzie immobiliari insediate nella medesima zona, oltre a fare riferimento alla Stima unitaria fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal "Borsino Immobiliare" principale portale italiano specializzato nel rilevamento. Considerando che dalla ricerca di mercato per la valutazione comparativa, non si è rilevato alcun immobile simile nelle dimensioni e stato di conservazione, la scrivente farà riferimento alla banca data di valutazione immobiliare costituita dall'OMI e dal Borsino immobiliare. Si fa riferimento ai valori di mercato per "abitazioni civili" poiché l'immobile è così catastalmente censito, considerando, non da ultimo, che la situazione riscontrata è sanabile:

R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1- AGENZIA DELLE ENTRATE



Titolo in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: CAMPODARSEGO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000
------------------------------	---------	-----	------

2- BORSINO IMMOBILIARE



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **822**

Valore medio

Euro **900**

Valore massimo

Euro **978**

Considerata la fattiva regolarizzazione dell'unità immobiliare e la potenzialità data dall'applicazione della L.R. 51/2019 per il "recupero del sottotetto", si assumerà come valore la media dei valori massimi proposti **989€/mq.**

5.2 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DETRATTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 5 Agosto 2024 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 91.638,78 arrotondato per difetto a Euro 91.630,00 (diconsi euro novantunmilaseicentotrenta,00#).

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in 756,02 €/mq per il LOTTO UNICO, di seguito elencati:

Valore LOTTO UNICO (121,20 mq x 989,00 €/mq)

€ 119.866,80

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e vetustà	-15%
per lo stato di possesso	-
per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-
Analisi statica del fabbricato	- € 3.500,00 (valore minimo)
Pratica di Sanatoria (alloggio minimo)+ Agibilità (escluse spese vive)	-€ 4.600,00+ accessori
Sanzioni amministrative per il procedimento di sanatoria e compatibilità paesaggistica- sanzione minima precauzionale	-€ 1.548,00
Demolizione spontanea del cordolo sul mappale 296	-€ 300+ accessori
Aggiornamento catasto terreni per mappale 296 (escluse spese vive)	-€ 300,00
VALORE DI STIMA	€ 91.638,78
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 91.630,00

Pertanto il valore di Stima totale dei beni pignorati è di **Euro 91.630,00** (diconsi euro novantunmilaseicentotrenta,00#)

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 5 Agosto 2024

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

- Allegato 1** Documentazione catastale
- Allegato 2** Documentazione comunale
- Allegato 3** Ispezione ipotecaria
- Allegato 4** Atto di Provenienza

Esclusivamente per la Cancelleria del Tribunale:

Dichiarazione di invio alle parti
CD con file perizia e allegati

R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A del Quesito)	3
2 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A-1 del Quesito)	3
3 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO (punto A-2 del Quesito)	3
4 DESCRIZIONE DEL BENE	5
4.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	8
4.2 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito)	9
4.3 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A2.b del Quesito)	9
4.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito)	12
4.5 REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito)	12
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito)	12
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito)	14
4.8 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito)	15
4.9 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito)	15
4.10 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito)	18
Non pertinente	18
4.11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI (punto A2.i del Quesito)	20
4.13 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	20
5 CONCLUSIONI	20
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE FINITO	20
5.2 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DETRATTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	21

R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni
23

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu