

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2023 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



12.000.000,00 (Quattro milioni di Euro) - (Cassa di Padova) - (Quadrante 47°25'04.4"N 11°45'04.1"E)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da:

██████████, con sede in ██████████, codice fiscale e
numero di iscrizione al Registro Imprese di ██████████

rappresentata dalla società ██████████ in persona del procuratore

██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

██████████ C.F. ██████████ (Pec:

██████████ con studio in ██████████

██████████,

contro

██████████ nato a ██████████ - (C.F.: ██████████

residente a ██████████

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via di Padova, 1 - Padova A
tel. 049 8740000 (P.E.)
bassini@maurobassini.it

INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. INDAGINI SVOLTE	7
3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA.....	7
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA.....	8
5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	9
6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO.....	10
7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE	12
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	14
9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	17
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	19
11. CONFINI DI PROPRIETA'	19
12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	20
13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	24
14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	25
15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	25
16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	26
17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	26
18. FORMAZIONE DEL LOTTO.....	26
19. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	26
20. CONCLUSIONI.....	29

ARCHITETTO
MAURO BASSINI

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

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:

3

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

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi 1, Rubano (PD)
35030 RUBANO (PD)
tel. 049/8441111 - fax 049/8441112

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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi 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:

(omissis)...

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 € 500,00, 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 e la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2. INDAGINI SVOLTE

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, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni;
- elaborato planimetrico
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD)** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi;
- progetti architettonici.

E' stata acquisita copia del titolo originario di provenienza dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota, sono state effettuate alcune misure a campione, è stato eseguito un servizio fotografico che si produce in parte allegato alla relazione.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento del 14.03.2023 e nell'istanza di vendita sono di seguito identificati:

di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED], con relative

ragioni, accessioni, miglioramenti, pertinenze e diritti condominiali:

porzione ad uso civile abitazione non di lusso dell'edificio condominiale sito in Comune Rubano (PD), via Emilia n. 3/3, eretto su parte dell'area distinta al catasto terreni, Foglio 13, mapp. 1157 di are 19.90 E.U., e precisamente: abitazione posta al piano primo e secondo e garage al piano primo sottostrada; dette unità immobiliari sono così attualmente censite:

COMUNE DI RUBANO – N.C.E.U. – Foglio 13 – via Emilia n. 3. Mapp. 1157 sub 14, Cat A/2, Cl. 2, vani 9, P. 1-2, RCE 1.045,83; via Emilia, mapp. 1157 sub 22, Cat. C/6, Cl. 2, mq 45, P. S1, RCE 109,23;

a confini: quanto all'abitazione: spazio aere per tre lati, proprietà di terzi e mapp. 1157 sub 2 e 15, e quanto al garage: mapp 1157 sub 1 e 23, proprietà di terzi e mappa 1157 sub 21; il tutto con la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art.1117 e segg. c.c., e segnatamente, quelle relative a:

- vano scala, spazio di manovra interno ed esterno, parcheggio individuati nel catasto fabbricati, foglio 13 con il mapp. 1157 sub 1, va Emilia, P.T., b.c.n.c. ai subb. da 14 a 29 compresi, 35 e 37;
- vano scala e percorso pedonale esterno individuati nel Catasto Fabbricati, Foglio 13 con il mapp. 1157 sub. 2, via Emilia, P.T-1, b.c.n.c. ai sub 14, 15, 16, 17, 31, 37.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

Dalla visura per soggetto del 15/06/2023

Fabbricati siti nel Comune di Rubano provincia di Padova

Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
VIA F. BASSI, 11 - 35131 PADOVA
049.874.1111
www.maurobassini.it

Immobile 1

Comune di RUBANO (PD)

- Foglio 13 Particella 1157 **Subalterno 14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RUBANO (PD) Foglio 13

Particella 1157

Indirizzo: VIA EMILIA n. 3 Piano 1-2

Dati di classamento: Rendita Euro 1.045,83 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,0

vani

Dati di superficie Totale: 184 mq

Immobile 2

Comune di RUBANO (PD)

- Foglio 13 Particella 1157 **Subalterno 22**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RUBANO (PD) Foglio 13

Particella 1157

Indirizzo: VIA EMILIA n. 3 Piano S1

Dati di classamento: Rendita Euro 109,23 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 45 mq

Dati di superficie Totale: 46 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

[REDACTED] Diritto
di: Proprietà per 1/1

Deriva dall'atto: Atto del 15/12/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 29487.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/12/2011

**5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI
IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI
PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE
RISULTANZE CATASTALI**

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni
descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono.

6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta l'estratto del Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dal notaio [REDACTED] con recapito professionale a [REDACTED]. Per una lettura integrale del documento si rimanda a quanto depositato agli atti.

Il sottoscritto [REDACTED] Notaio in [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di PADOVA

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 09/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* pervennero all'esecutato [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED], in data 15/12/2011 rep. n. 5674/3287 e trascritto il 22/12/2011 ai n.ri 47027/29487 da potere di [REDACTED]

Annotazione NN. 28371/544 7 del 19/07/2017 - inefficacia relativa, mediante il quale con sentenza n. 1760/2017 pubblicata il 12/07/2017, pronunciata dal Giudice [REDACTED] nella causa R.G. n. 1154/2013, il Tribunale di Padova ha dichiarato inefficace ex Art. 2901 e.e. nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] nonché nei confronti di [REDACTED] l'atto di compravendita sopra descritto.

* pervennero alla [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/1 Piena Pro-

10

ARCHITETTO
MAURO BASSINI

prietà in regime di Separazione (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 13 Particella 400 Sub. 14 e 22) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED], in data 21/11/2002 rep. n. 97576 e trascritto il 25/11/2002 ai n.ri 50008/33979 da potere di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED]

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 10/05/2023, risulta essere censito:

* Comune di RUBANO (PD), Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 1157 Sub. 14, natura A2 - Abitazione di tipo civile, classe 2, rendita euro 1.045,83, vani 9, superficie netta 173 mq, superficie lorda 184 mq, indirizzo Via Emilia 3, piano 1-2.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2012 Pratica n. PD0322647 in atti dal 28/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83663.1/2012); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2011 Pratica n. PD0465684 in atti dal 28/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 207569.1/2011); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2011 Pratica n. PD0081776 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 33527.1/2011); VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/02/2009 Pratica n. PD0059684 in atti dal 25/02/2009 (n. 7013.1/2009) (ex particella 400 subalterno 14); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2003 Pratica n. 246519 in atti dal 30/08/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11714.1/2003); VARIAZIONE del 30/08/2002 Pratica n. 242287 in atti dal 30/08/2002 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO RUBANO (n. 10460.1/2002); VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 412332 in atti dal 13/12/2001 DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 9132.1/2001) (ex particella 163 subalterni 1-2, particella 164 subalterni 1-2-3, particella 165 subalterni 1-2-3-4, particelle 324-326-328-329).

* Comune di RUBANO (PD), Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 1157 Sub. 22,

ARCHITETTO
MAURO BASSINI

Via Emilia 3, piano 1-2
35040 Rubano (PD)
tel. 049 8041111

natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, rendita euro 109,23, superficie 45 mq, indirizzo Via Emilia, piano S1.

Dati derivanti da: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 23/02/2011 Pratica n. PD0081811 in atti dal 23/02/2011 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE** (n. 33559.1/2011); **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 25/02/2009 Pratica n. PD0059684 in atti dal 25/02/2009 (n. 7021.1/2009) (ex particella 400 subalterno 22); **VARIAZIONE** del 30/08/2002 Pratica n. 00242287 in atti dal 26/11/2002 **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** (n. 14728.1/2002); **VARIAZIONE** del 30/08/2002 Pratica n. 242287 in atti dal 30/08/2002 **FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. 10460.1/2002); **VARIAZIONE** del 13/12/2001 Pratica n. 412332 in atti dal 13/12/2001 **DIVISIONE - AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE** (n. 9132.1/2001) (ex particella 163 subalterni 1-2, particella 164 subalterni 1-2-3, particella 165 subalterni 1-2-3-4, particelle 324-326-328-329).

In ditta a: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1

12

7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nel ventennio preso in esame detti immobili formano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 47028/9621 del 22/12/2011, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da [REDACTED] in data 15/12/2011 rep. n. 5675/3288 a favore di "[REDACTED]" sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] debitore non datore [REDACTED] nata il [REDACTED] importo capitale euro [REDACTED] importo totale euro [REDACTED] e durata [REDACTED]

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Avv. Massimo Bassini
19170 Bagnoli (MI) - Tel. 02/90000000
www.bassini.it

Trascrizione NN 8750/5777 del 08/03/2013, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Padova con sede in Padova (PD) in data 15/02/2013 rep. n. 1190/2013 a favore di [REDACTED]

Iscrizione NN 15075/2115 del 10/05/2013, nascente da ipoteca giud. le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova con sede in Padova (PD) in data 02/05/2013 rep. n. 4307/2013 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - importo
capitale euro 30.000,00, importo totale euro 30.000,00.

13

Iscrizione NN 15076/2116 del 10/05/2013, nascente da ipoteca giud. le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova con sede in Padova (PD) in data 03/05/2013 rep. n. 4308/2013 a favore del [REDACTED]
[REDACTED] - importo
capitale euro 60.000,00, importo totale euro 60.000,00.

Trascrizione NN 18427/12356 del 07/06/2013, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Padova con sede in Padova (PD) in data 03/05/2013 rep. n. 1154/2013 a favore di [REDACTED]

Trascrizione NN 36494/25122 del 04/12/2013, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale con sede in Padova (PD) in data 03/10/2013 rep. n. 9095/2013 a favore di [REDACTED]

Trascrizione NN 36495/25123 del 04/12/2013, nascente da domanda giudiziale - accertamento simulazione atti emesso dal Tribunale con sede in Padova (PD) in data 03/10/2013 rep. n. 9095/2013 a favore di [REDACTED]

Trascrizione NN 16277/11597 del 08/05/2023, nascente da domanda atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Padova (PD) in data 17/04/2023 rep. n. 1540/2023 a favore di [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 08.10.2023 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli rilevando che dall'ultima trascrizione indicata nell'elaborato notarile, **non sono presenti nuove formalità** (documento nella sezione allegati).

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI

Si tratta di un appartamento in condominio (piani primo e secondo), all'interno del quale non possono essere effettuati interventi con variazione di sagoma che

comportino aumenti di superficie altezza e volume; eventuali interventi vanno riferiti a modifiche distributive interne o di modifiche sulle terrazze.

Si riportano a titolo informativo solo le principali norme di piano che interessano la zona, rimandando per approfondimenti specifici al sito on line del settore edilizia - urbanistica del comune di Rubano (<https://www.rubano.it/pi-piano-degli-interventi>)

In base al P.I. vigente del Comune di Rubano, l'area nella quale ricade l'immobile oggetto di valutazione è di seguito individuata:

ZTO – B1/39 normata dall'art 18 delle NTO - Zone B residenziali di completamento.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.14 NTO). In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona (art. 14 NTO) e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, pubblici esercizi, uffici professionali, uffici bancari, assicurativi, finanziarie e simili, Bed & Brekfast, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all'ART.41 delle presenti norme. Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B1, B2, B3, B4, B5; l'indice di edificabilità fondiaria è riportato nella tabella seguente, calcolato per ciascuna zona sulla base della volumetria esistente e della effettiva possibilità edificatoria residua. Per i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

- Zone residenziali di completamento B1

a) indice di edificabilità fondiaria v. tabella allegata

b) rapporto di copertura 0,30

c) altezza massima degli edifici: 2,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m 8,50

d) Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$

15

e) negli interventi ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione è vietata la realizzazione di locali interrati/seminterrati (fatto salvo quanto già autorizzato) con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;

B) PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD) si sono estratte le pratiche edilizie significative necessarie per la verifica della regolarità edilizia del bene.

Concessione edilizia Prot. n. 25279 del 26/04/01

nr. C0030/01 Prat. 2000C110 di Reg. "Esecuzione dei lavori di ristrutturazione fabbricato – cambio di destinazione d'uso – creazione di nuove unità residenziali e nuovi garage" in via Emilia a nome di [REDACTED].

Concessione edilizia Prot. n. 16690 del 15/01/02

nr. C0030/02 Prat. 2001C060 di Reg. "Esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 0030/01 del 26.04.01 rilasciata per la ristrutturazione fabbricato – cambio di destinazione d'uso – creazione di nuove unità residenziali e nuovi garage" in via Emilia a nome di [REDACTED]

Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 13771 del 01.07.2002

Richiesta a nome di [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] relativa a:

- modifiche interne all'unità immobiliari;
- modifiche interne ai locali sottotetto con creazione di nr. 3 W.C.;
- creazione di n. 3 piccoli locali sottotetto di pertinenza dei solarium;
- modifiche alla sistemazione esterna dovute alle reali esigenze di manovra ed accessibilità

tutto quanto sopra esposto non aumenta il volume urbanistico dello stato di fatto, non modifica la sagoma, non modifica il numero delle unità immobiliari e non cambia la destinazione d'uso delle unità.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 24913 del 12.11.2002

Richiesta a nome di [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] relativa a:

sanatoria locali adibiti a garage posti al piano seminterrato per minore altezza interna dovuta all'impossibilità di portarsi ad una quota più bassa per l'esistenza in origine delle vecchie fondazioni che non potevano essere demolite.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità Ptot. 26929 del 04.12.2002

Si tratta di una agibilità parziale per unità immobiliare identificata nello specifico con la lettera "F" relativa ai sub 14 e 22.

Dichiarazione di conformità – Nulla osta tecnico per il permesso di abitabilità-prot. 26929 del 23.12.02

La dichiarazione risulta rilasciata dal comune di Rubano per mezzo del tecnico [REDACTED] a seguito di sopralluogo effettuato in data 23.12.02 il quale ha dichiarato che la costruzione ubicata in via Emilia 3 e 5 ... è stata eseguita in conformità al progetto approvato ed alla concessione edilizia premessa.

Denuncia di Inizio Attività s sanatoria - Prot. n. 23530 del 13.12.2011

Richiesta a nome di [REDACTED] per "progetto di recupero e trasformazione di una soffitta in camera nel rispetto della L.R. n. 13/2011 [REDACTED] e sanatoria ai sensi art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne di un fabbricato sito in via Emilia e di proprietà della signora [REDACTED]"

17

9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

In Fasc di sopralluogo lo scrivente ha effettuato una verifica a vista della distribuzione interna dei vani e la corrispondenza con le planimetrie catastali, ha provveduto inoltre ad effettuare alcune misure a campione necessarie e sufficienti per il controllo dimensionale di massima dell'unità immobiliare rispetto a quanto restituito dalle planimetrie di progetto autorizzate.

Piano primo

Le dimensioni di massima rilevate all'interno dei locali corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie di progetto – Appartamento "F" (Var 2002 tavola 3/10 – D.I.A.E. variante di aggiornamento alla Concessione Edilizi n. C0030/01- prat. 2000C110) e progetto di Sanatoria pratica n. 2011D041 Prot. 23530 del 13.12.2011 per modifiche interne con riferimento anche ai dettami dell'art. 34-bis del dpr 380/2001- "il mancato

rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo".

L'altezza interna misurata in cucina è pari a ml 2.67< ai ml 2.70

Piano soffitta

La verifica della distribuzione interna dei vani è corrispondente a quanto indicato in progetto, e pertanto si rileva una sostanziale conformità con lo stato di fatto, fatta eccezione per:

- l'utilizzo improprio di due locali soffitta che sono utilizzati come camera.

Considerato che il sottotetto si presenta con travature in legno a vista, con pendenze e raccordi molto articolati e irregolari, con zone chiuse da armadi su misura, si evidenzia l'impossibilità di verificare in modo dettagliato le misure delle altezze interne dei locali salvo quanto è stato possibile controllare con alcune misure a campione effettuate in fase di sopralluogo. Va comunque considerato che l'unità immobiliare è interna a un edificio condominiale e la sagoma dell'edificio non può essere stata modificata in epoca successiva all'agibilità. E' stato depositato agli atti del comune un collaudo per il rilascio dell'agibilità a seguito del sopralluogo di verifica in loco effettuato da tecnico comunale in data 23.12.2002.

Presente una tenda estensibile con struttura con pilastri in alluminio e teli trasparenti in PVC da rimuovere.

Garage

Le dimensioni di massima rilevate corrispondono a quanto indicato nelle piante di progetto con riferimento anche ai dettami dell'art. 34-bis del dpr 380/2001, fatta eccezione per l'altezza interna dichiarata nel progetto approvato è pari a 2.40 ml, l'altezza rilevata dallo scrivente durante il sopralluogo del 20.06.2023 è pari a ml 2.31. Sentito anche l'ufficio tecnico comunale, il problema si ritiene superato dalla presentazione della **Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 24913 del 12.11.2002** relativa alla sanatoria locali adibiti a garage posti al piano seminterrato per minore altezza interna dovuta all'impossibilità di portarsi ad una quota più bassa per l'esistenza in origine delle vecchie fondazioni che non potevano essere demolite.

Si veda inoltre: dichiarazione di conformità – nulla osta tecnico per il permesso di

abitabilità rilasciato dal comune di Rubano a seguito di sopralluogo tecnico in loco del 23.12.2002.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata estratta copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti, considerato che l'immobile è stato ristrutturato in epoca successiva alla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11 e dell'art 1 DM 37/2008 che richiedevano le conformità impiantistiche, si ritiene che copia delle certificazioni debba essere depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Rubano (PD).

Da quanto riferito dalla proprietà durante il sopralluogo, l'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è di tipo autonomo alimentato a gas metano con caldaia collocata in terrazza all'interno di un vano dedicato, i terminali sono costituiti da termosifoni in metallo. Non è possibile esprimersi in merito alla funzionalità degli impianti che non sono stati collaudati dallo scrivente; considerato che l'unità immobiliare è normalmente abitata si presume che gli stessi siano funzionanti (la verifica della funzionalità e la corrispondenza alla normativa vigente, potrà essere effettuata a cura e spese dell'acquirente). I serramenti sono in PVC con vetrocamera, le tapparelle sono in alluminio coibentate con poliuretano, movimentate elettricamente.

Nel rispetto delle indicazioni fornite dai Giudici delle sezioni esecuzioni e fallimenti del Tribunale, di Padova non viene prodotto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare. Si ritiene tuttavia che, considerati gli spessori delle murature perimetrali dichiarati in progetto, le superfici a terrazza, l'estensione della parete sud confinante con l'esterno (non con vani riscaldati), la tipologia di impianto di riscaldamento, la sua datazione, le caratteristiche generali dell'involucro esterno, si ritiene in via preliminare di poter attribuire una classe energetica di merito riferibile alla parte bassa della scala (da verificare).

11. CONFINI DI PROPRIETA'

Rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico si individuano i seguenti confini di proprietà:

appartamento del piano primo e sottotetto (sub 14).

a NORD con vano scala condominiale sub 2 e altra unità immobiliare sub 15;
ad OVEST con vuoto su scoperto condominiale;
a SUD con vuoto su scoperto condominiale;
ad EST con vuoto su scoperto condominiale.

Rispetto al garage del piano interrato (sub 22).

a NORD con i garage di altre ditte sub 23, 24, 25, 26 e con il sub 1 (B.C.N.C. (VANO SCALA, SPAZIO DI MANOVRA INTERNO ED ESTERNO, PARCHEGGIO) AI SUB 14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,- 28,29,35,37 E 39);
ad OVEST con corridoio carrabile condominiale (sub 1);
a SUD con garage di altra Ditta sub 21 e con il sub 37;
ad EST con scoperto condominiale.

**12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -
CONSISTENZA DEGLI STESSI**

20

Rubano è un comune italiano di 16.631 abitanti della provincia di Padova in Veneto.

Le frazioni del comune sono tre: Bosco di Rubano, Sarneola e Villaguattera.

L'appartamento oggetto di stima è situato in via Emilia n. 3, nella frazione di Sarneola, in una traversa perpendicolare alla principale via della Provvidenza (SR11), direttrice che collega Padova a Vicenza. Il comune di Rubano è uno dei comuni che confina a Ovest con quello di Padova e la frazione di Sarneola è il primo centro urbano che si incontra uscendo dalla città di Padova con direzione Vicenza, dista dal centro storico circa 6.5 km.

Descrizione generale

L'edificio si sviluppa con tre diversi blocchi scala con accesso principale sul lato est che prospetta via Emilia, l'accesso ai garage avviene dal lato ovest, attraverso una rampa carrabile con cancello automatizzato posto nella laterale via Campania. La zona circostante è dotata di abbondanti spazi a parcheggio.

Il lotto è completamente recintato con base costituita da muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica a maglia quadrata, in alcune zone accostata da siepi e cespugli, le due unità immobiliari di testa (nord e sud) hanno accesso diretto e indipendente

dall'esterno con un proprio cancello pedonale. Il primo cancello pedonale su via Emilia permette di raggiungere i primi due vani scala, dal secondo cancello si accede al terzo vano scala. Il prospetto dell'edificio condominiale è gradevole, arricchito dalle numerose terrazze con piante verdi e dal prospetto dell'edificio che non si presenta come un unico fronte rettilineo ma con blocchi movimentati a scalare.

Appartamento

Il cancello pedonale è collocato al civico n. 3 scala A di via Emilia, si trova nel primo blocco a sud, si sviluppa ai piani primo e sottotetto vi si accede attraverso una scala condominiale non dotata di ascensore; dal pianerottolo di accesso nel quale è posizionata la porta blindata è necessario effettuare una piccola rampa di scale interna all'appartamento per portarsi a livello.

In corrispondenza dell'atrio si trova sulla destra una scala di accesso al piano superiore, l'ingresso alla cucina e l'accesso al soggiorno; da ciascun locale è possibile accedere a una terrazza indipendente posta a ovest. Attraverso un corridoio si accede alla zona notte nella quale è presente un bagno finestrato, a lato del bagno parallelamente allo stesso, è stata ricavata una piccola lavanderia, a seguire è presente una camera con accesso alla terrazza che prospetta su via Emilia.

Al fine di facilitare la lettura della perizia e far comprendere al lettore le principali dimensioni del bene periziato, si riportano le dimensioni indicative nette dei locali ricavate graficamente dagli elaborati grafici le superfici sono da considerarsi indicative e non vincolanti in quanto non derivano da un rilievo reale dell'immobile.

Piano primo:

vani	superfici indicative nette (mq)
ingresso	4,73
cucina	17,94
terrazza cucina	4,77
soggiorno	34,33
terrazza soggiorno	5,62
disimpegno	2,06
bagno	5,25
camera (inclusa la lavanderia)	16,47
terrazza camera	9,67
totale indicativo piano primo	100,84

Dalla scala interna collocata nei pressi dell'ingresso e della zona cucina è possibile accedere al piano sottotetto, si sviluppa a ovest con due ampi locali soffitta che prospettano su un unico terrazzo attualmente chiuso a veranda con una struttura in pilastri di alluminio di colore bianco, una tenda retrattile con traversi in alluminio bianco di irrigidimento e teli avvolgibili in PVC trasparente lungo i lati (realizzata abusivamente da rimuovere). Dal disimpegno si accede a un bagno con velux in copertura e ad ulteriore locale con destinazione camera con accesso alla terrazza che prospetta su via Emilia.

Piano secondo:

vani	superfici indicative nette (mq)
disimpegno	7,61
bagno	4,2
soffitta sud ovest	15,45
soffitta ovest	11,78
terrazza	21,19
camera est	13,97
terrazza est	10,1
totale indicativo piano primo	84,3

Finiture

Si riportano a seguire alcune utili informazioni riferite dalla proprietà durante il sopralluogo e alcune verificate dallo scrivente.

Porta di ingresso blindata, porte interne in legno laccato bianco, **serramenti** esterni in PVC con vetrocamera, tapparelle in alluminio, video citofono per apertura cancello esterno.

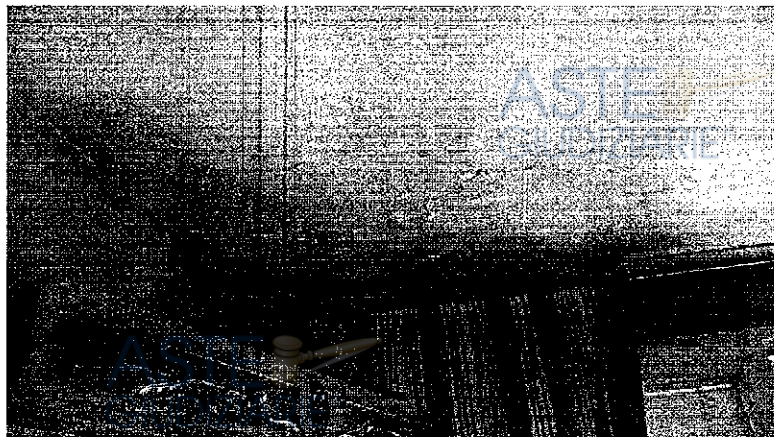
I pavimenti sono in legno con listoni a correre di parquet chiaro, tinta miele in alcuni punti particolarmente rovinati (soffitta al piano primo in corrispondenza dell'accesso in terrazza), in ceramica nel pavimento della cucina e nei bagni. I rivestimenti dei bagni hanno altezza di circa 2.20 ml, i sanitari sono in vetrochina con disegno classico e datato.

I pavimenti delle terrazze sono in ceramica di formato quadrato tinta cotto; i parapetti delle terrazze del piano primo sono ciechi, costituiti da muretti in laterizio intonacato e tinteggiato, al piano superiore i parapetti sono metallici con pilastri in metallo e ringhiera e barre in ferro tra loro parallele.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella zona giorno, in ingresso e nel soggiorno rivestite da carta da parati. Il piano sottotetto presenta una struttura di copertura con diverse tipologie di pendenze realizzata in legno a vista con travature principali, secondarie e orditura parallela di tavole affiancate, il tutto tinteggiato di bianco.



Esempio di cambio pendenze di copertura del piano sottotetto



Problemi di infiltrazione soffitto camera est



Problemi di infiltrazione soffitto cucina a ovest

Lo stato attuale necessita di alcuni interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, in più punti si sono individuate a soffitto problematiche di infiltrazione, probabilmente non collegate tra loro che devono essere analizzate e risolte. Anche i muretti interni esterni dei poggioli e i soffitti delle terrazze devono subire interventi di manutenzione.

Garage

E' collocato a - 90 cm dal piano strada, l'accesso avviene da via Campania attraverso un cancello in ferro motorizzato, la pavimentazione è in betonelle di colore grigio di forma a cubetto, il portone è sezionale in lamiera sandwich con coibentazione in poliuretano, la pavimentazione interna al garage è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è sotto traccia. Nella parte più interna del garage è presente un piccolo corridoio con una porta tagliafuoco che lo collega al secondo vano scala condominiale attraverso il quale si accede all'area esterna e comune posta a est, dalla quale si raggiunge il primo vano scala posto a sud, di pertinenza dell'appartamento oggetto di valutazione.

13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La 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.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, effettuando un rilievo massima per la verifica delle principali dimensioni dell'immobile, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

rif.nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
A	appartamento	1	101,75	1	101,75
B	terrazza sud ovest	1	6,68	0,3	2,00
C	terrazza ovest	1	5,76	0,3	1,73
D	terrazza est	1	10,29	0,3	3,09
totale 1			124,48		108,57
E	soffitte e accessori	2	46,57	0,8	37,26
	camera	2	20,46	1	20,46
F	terrazza ovest	2	22,65	0,3	6,80
G	terrazza est	2	10,81	0,3	3,24
totale 2			100,49		67,75
H	garage	T	43,93	0,5	21,97
totale 3			43,93		21,97

14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate particolari difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale (la veranda nella terrazza del piano secondo va rimossa).

15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

In base a quanto appurato durante il sopralluogo del 20 giugno 2023, l'immobile era normalmente utilizzato dalla proprietà. Come si evince dall'elaborato fotografico allegato, l'appartamento era ammobiliato, la perizia di stima valorizza solo la parte immobiliare e non gli arredi.

16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condomino "Le Terrazze" in via Emilia è rappresentato dall'amministratore Pro Tempore Umberto Bettella – Via G. Mazzini, 111 - 35030 Rubano (PD) - e-mail umberto.bettella@gmail.com tel. 331 5208384.

L'unità immobiliare ricade all'interno della Palazzina 1, dal consuntivo ripartizioni unità, relativo all'esercizio ordinario 2022/2023 periodo: 01/03/2022 – 28/02/2023, risulta un saldo finale a favore del condominio di Euro 629,75.

Considerato che la previsione di bilancio aveva come termine il 28/02/2023 l'aggiornamento degli importi va richiesto direttamente all'amministrazione condominiale a consuntivo.

26

17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

18. FORMAZIONE DEL LOTTO

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

19. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI

VIA EMILIA, 111 - 35030 RUBANO (PD)
TEL. 049 8740000 - 049 8740001
E-MAIL: mauro.bassini@astejudiziarie.it

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la qualità e vetustà degli impianti, il risultato architettonico che lo differenzia dalle tipiche palazzine residenziali di quell'epoca e della zona, la presenza di infiltrazioni e danni da ripristinare, la presenza di una struttura a veranda con elementi in alluminio in terrazza da rimuovere (abusiva), dell'attuale andamento del mercato immobiliare e soprattutto, dalle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, confrontate e verificate con l'elenco immobili e relative vendite fornite dal sito asta legale, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

27

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.000 ÷ 1.300 Euro/mq

Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 1° fascia

(quotazioni di appartamenti in stabili di superiore alla media di zona – per il risultato architettonico del complesso immobiliare)

Valore minimo Euro 1.118 Valore medio Euro 1.307 Valore massimo Euro 1.495

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si sono considerati anche i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, sulla base delle informazioni fornite da Astalegale. Si è utilizzato il metodo di stima per comparazione considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 1.200,00 Euro/mq

LOTTO UNICO | appartamento in condominio con garage e parti comuni

Diritto venduto | Proprietà per 1/1

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
A	appartamento	1	101,75	1	101,75	1.200,00	122.100,00
B	terrazza sud ovest	1	6,68	0,3	2,00	1.200,00	2.404,80
C	terrazza ovest	1	5,76	0,3	1,73	1.200,00	2.073,60
D	terrazza est	1	10,29	0,3	3,09	1.200,00	3.704,40
totale 1			124,48		108,57		130.282,80
E	soffitte e accessori	2	46,57	0,8	37,26	1.200,00	44.707,20
	camera	2	20,46	1	20,46	1.200,00	24.552,00
F	terrazza ovest	2	22,65	0,3	6,80	1.200,00	8.154,00
G	terrazza est	2	10,81	0,3	3,24	1.200,00	3.891,60
totale 2			100,49		67,75		81.304,80
H	garage	T	43,93	0,5	21,97	1.200,00	26.358,00
totale 3			43,93		21,97		26.358,00
Totale							237.945,60
VALORE DI STIMA ARROTONDATO							238.000,00
Presunti costi di sistemazione infiltrazione e rimozione struttura in terrazza							5.000,00
TOTALE CON RIDUZIONE 10% ASSENZA DI GARANZIE							209.700,00
TOTALE SUPERFICI FABBRICATO							210.000,00

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una riduzione sul valore di mercato del 10% come sopra indicato che tenga conto della tendenza al ribasso del valore degli immobili alienati attraverso il procedimento delle aste immobiliari e dell'assenza di garanzie.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI

Dalle indagini effettuate è risultato che il più probabile valore unitario prudenziale di stima è pari a 1.200,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima arrotondato dell'unità immobiliare di Euro 238.000,00 arrotondato al quale vanno detratti:

- costi presunti per rifacimento impermeabilizzazione delle due terrazze e rimozione struttura in alluminio (veranda) comprensivi di IVA, a corpo Euro 5.000,00 arrotondati (costi da ritenersi indicativi e non definitivi, necessario richiedere un preventivo da una Ditta specializzata).

STIMA DEL LOTTO:

$(238.000,00 - 5.000,00 - 10\%) = 210.000,00$ Euro arrotondati.

In ossequio a quanto previsto dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di questo Tribunale, si applica al valore di mercato una riduzione percentuale per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nello specifico pari al 10%.

20. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima a corpo arrotondato, dell'intera proprietà del bene pignorato, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto in cui si trova possa essere di seguito individuato nella quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 comprensiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. in complessivi **Euro 210.000,00 arrotondati (dicansi Euro duecentodiecimila/00).**

Padova, 05.10.2023

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Berzanti, 1 - Palazzo A
39030 RUBANO (PD)
049/9000000000



TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 144/2023 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED]



**Integrazione all'elaborato peritale
per aggiornamento normativo**



Dicembre 2024



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 | Palazzo A
35030 RUBANO (PD)



Aggiornamento normativo all'elaborato peritale

Il sottoscritto Architetto Mauro BASSINI, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, palazzo "A", iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare N. 144/2023 R.G. ES. dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito e aver svolto l'incarico assegnato, provvedeva al deposito dell'elaborato peritale in data 13.10.2023.

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 1, lettera f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modifiche apportate dalla Legge 24 luglio 2024 n.105, si rende doveroso, per completezza di informazione, integrare l'intero elaborato peritale già depositato agli atti facendo riferimento in modo specifico ai capitoli 8 e 9 della relazione riferiti alle pratiche edilizie e loro regolarità.

L'articolo 1-bis dell'articolo 34-bis è stato inserito per **semplificare le normative edilizie e consentire tolleranze costruttive più ampie** (dal 2% al 6%) in alcune specifiche condizioni di intervento. Queste tolleranze sono state adottate per facilitare la gestione delle pratiche edilizie, riducendo la rigidità nelle misurazioni e nelle verifiche per alcune tipologie di lavori.

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 | Palazzo A
35030 RUBANO (PD)

a) del **2 per cento** delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del **3 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del **4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del **6 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.**

Padova, 18.12.2024

Tanto si doveva ad integrazione dell'incarico assegnato.

Mauro Bassini architetto



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1 | Palazzo A
35039 RUBANO (PD)

