

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 220/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 07.12.2022 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 30.12.2022, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

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

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

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze



Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI

Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690

catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

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

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

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura



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

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

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

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



dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; 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](mailto: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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 16.05.2023 e quindi entro il 16.04.2023.

Il Custode delegato, Avv. Ana Elisa Marti Garro, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 08.02.2023 per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente in data 16.02.2022 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Padova, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

ASTE GIUDIZIARIE®  
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA  
 ING. PIERLUIGI CRISTALDI  
 N° 2166

In relazione a ciò il CTU, in data 22.04.2023, ha presentato un'istanza di proroga termini gentilmente concessa dalla S.V.ILL.ma in data 28.04.2023.

In data 04.07.2023 il CTU è stato convocato dal Comune per l'accesso agli atti. In data 28.08.2023 il CTU ha sollecitato l'invio dei documenti richiesti ma gli è stato risposto che non tutti erano stati ancora preparati dalla ditta incaricata alle scansioni.

In vicinanza della scadenza per la consegna dell'elaborato peritale, stabilita dal G.E. per il 03.09.2023, e in relazione a tale incompletezza dei documenti richiesti lo scrivente ha formulato in data 28.08.2023 una seconda istanza di proroga dei termini di consegna di 30 giorni per il reperimento della documentazione presso i competenti uffici ed il coerente completamento della stesura della perizia.

L'istanza è stata accolta da G.E. in data 19.09.2023 fissando il termine per il deposito al 25.02.2024.

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

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

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

proprietaria per la quota di 1/1.

relativamente alle seguenti proprietà:

Comune di Padova (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28, ZC 2 Cat. A/3, Cl. 4, vani 5, Via Adriatica n.31 int. 3, P.1° e 2°, Sup. Cat. 114 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, R.C.



€.632,66;

2. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 29, ZC 2 Cat. A/3, Cl. 4, vani 3.5, Via Adriatica n.31 int. 1, P.1° e 2°, Sup. Cat. 81 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, R.C. €.442,86;

3. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 20, ZC 2 Cat. C/6, Cl. 6, mq 13, Via Adriatica, P.T, Sup. Cat. 16 mq, R.C. €.50,35;

Dati derivanti da:

**Per N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28:**

- DIVISIONE del 27/10/2020 Pratica n. PD0086110 in atti dal 28/10/2020 DIVISIONE (n. 38407.1/2020);

L'attuale immobile deriva infatti da: fg. 179 mapp. 129 sub 25, Cat. A3 Cl. 4 vani 8.5

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2014 Pratica n. PD0109930 in atti dal 05/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99575.1/2014);

- Variazione del 14/02/2014 Pratica n. PD0027425 in atti dal 14/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22407.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/03/2007: Sez C fg. 9 mapp. 237 sub 25, Zc 2 Cat. A3 Cl. 4 vani 8.5:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2007 Pratica n. PD0146927 in atti dal 13/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8133.1/2007);

- FUSIONE del 13/03/2006 Pratica n. PD0054549 in atti dal 13/03/2006 FUSIONE (n. 9483.1/2006);

- Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA GIOVANNI Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 88133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18379.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal



07/07/2004;

**Per N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 29:**

- DIVISIONE del 27/10/2020 Pratica n. PD0086110 in atti dal 28/10/2020

DIVISIONE (n. 38407.1/2020);

L'attuale immobile deriva infatti da: fg. 179 mapp. 129 sub 25, Cat. A3 Cl. 4 vani 8.5

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2014 Pratica n. PD0109930 in atti dal 05/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99575.1/2014);

- Variazione del 14/02/2014 Pratica n. PD0027425 in atti dal 14/02/2014

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22407.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/03/2007: Sez

C fg. 9 mapp. 237 sub 25, Zc 2 Cat. A3 Cl. 4 vani 8.5:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2007 Pratica n. PD0146927 in atti dal 13/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8133.1/2007);

- FUSIONE del 13/03/2006 Pratica n. PD0054549 in atti dal 13/03/2006 FUSIONE (n. 9483.1/2006);

- Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA GIOVANNI

Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 88133 - COMPRAVENDITA Nota presentata

con Modello Unico n. 18379.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal

07/07/2004;

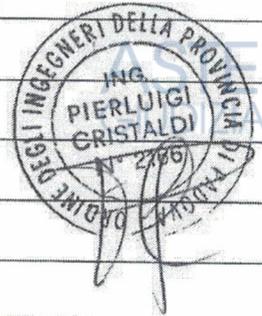
**Per N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 20:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 14/02/2014 Pratica n. PD0027425 in atti dal 14/02/2014

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.22405.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/01/2002: Sez



C fg. 9 mapp. 237 sub 20, Zc 2 Cat. C/6 Cl. 6 mq 13:

- Atto del 02/01/2006 Pubblico ufficiale NICOLETTA SPINA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 21034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 537.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 11/01/2006;
- VARIAZIONE del 10/12/2001 Pratica n. 00407085 in atti dal 15/01/2002 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.189.1/2002);
- VARIAZIONE del 10/12/2001 Pratica n. 407085 in atti dal 10/12/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINOABITAZIONE (n. 8990.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

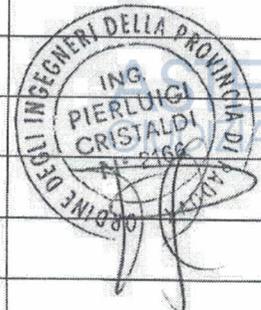
I suddetti immobili pervennero a

per la quota di 1/1 di piena proprietà ciascuno per:

- atto di compravendita in data 02.01.2006 avanti notaio Nicoletta Spina di Padova Rep. 21034 debitamente registrato, da relativamente ai seguenti immobili:  
Mapp. 237 sub. 23, Statale Adriatica n. 31 P. T,1,2 Cat. A/3 vani 3,5 e mapp. 237 sub. 20 Statale Adriatica, P.T. Cat. C/6 mq 13;
- atto di compravendita in data 24.06.2004 avanti Notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova Rep. 88133 debitamente registrato, da relativamente ai seguenti immobili: Mapp. 237 sub. 19, Statale Adriatica n. 31 P. T,1,2 Cat. A/3 vani 5.

**Precisazioni:**

I Mapp. N. 237 sub 19 e 23 Fg9 Sez. C, a seguito di fusione presentata a Padova il



13.03.2006 Pratica PD0054549 sono stati accorpati generando il Mapp n. 137 sub 25 Fg. 9 Sez. C, il quale a sua volta, a seguito di bonifica identificativo catastale del 14.02.2014 Prat. PD0027425, ha generato il Mapp. N. 129 sub. 25 del Fg. 179 il quale a sua volta, a seguito di divisione presentata a Padova il 27.10.2020 Pratica PD0086110, ha generato i Mapp. 129 sub. 28 e Sub. 29 del Fg 179.

Per ulteriori approfondimenti nei passaggi vedasi relazione notarile allegata.

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BASSANO DEL GRAPPA

**Trascrizioni:**

**nn. 33924 R.G. 22909 R.P. del 04/08/2022**

a favore

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

proprietaria per la quota di 1/1.

**Titolo:**

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data 15.07.2022 rep. n. 3770 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 07/08/2022 ai nn. 33924 R.G. e 22909 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28, ZC 2 Cat. A/3, Cl. 4, vani 5, Via Adriatica





per la quota di proprietà di 1/1;

contro

per la quota di

proprietà di 1/1;

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova (PD) Cod. Fisc. TDS GNN 46T26 G224G in data 24.06.2004 Rep. 88133/26008. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 05/07/2004 ai nn. 31783/18379 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE I

Comune di Padova

1. N.C.E.U.: Sez. C fg. 9 map. 237, Sub. 19 Cat. A3 Consistenza 5 vani, via Statale Adriatica P. 1e2.

Iscrizioni:

nn. 19481 R.G. 3535 R.P. del 10.06.2016

a favore:

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

proprietaria per la quota di 1/1.

Titolo:

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna avanti Tribunale di Padova,



Cod. Fisc. 80024820286, del 09/02/2016 Rep. 2728/2016, per un capitale di €.

ed un totale €.

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 10/06/2016 ai nn. 19481/3535 con il quale

vengono colpiti i seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 25, ZC 2 Cat. A/3, Cl. 4, vani 8,5, Via Adriatica n.31 int. 1/3, P.T e 2°;

2. N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 20, ZC 2 Cat. C/6, Cl. 6, mq 13, Via Adriatica, P.T..

nn. 759 R.G. 146 R.P. del 05.01.2006

a favore:

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

contro:

proprietaria per la quota di 1/1.

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti

notaio Nicoletta Spina di Padova Cod. Fisc. SPN NLT 72M54 G964U in data

05.01.2006 rep. n. 21035/1413 per un capitale di €.

ed un totale €.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova

(PD) in data 05.01.2006 ai nn. 759 R.G. e 146 R.P., con il quale vengono colpiti i

seguenti beni

UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Padova



1. N.C.E.U.: Sez. C fg. 9 map. 237, Sub. 23 Cat. A3 Consistenza 3.5 vani, via Statale Adriatica n. 31 P.T, 1e2;

2. N.C.E.U.: Sez. C fg. 9 map. 237, Sub. 20 Cat. C6 Consistenza 13 mq, Statale Adriatica P.T..

nn. 31784 R.G. 7841 R.P. del 05/07/2004

a favore

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

contro

per la quota di proprietà di 1/1;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova (PD) Cod. Fisc. TDS GNN 46T26

G224G in data 24.06.2004 Rep. 88134/26008, per un capitale di € ed un totale €.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 05/07/2004 ai nn. 31784/7841 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Padova

1. N.C.E.U.: Sez. C fg. 9 map. 237, Sub. 19 Cat. A3 Consistenza 5 vani, via Statale Adriatica P. 1e2.

**SITUAZIONE URBANISTICA** (VEDASI ALLEGATO N. 17)

Sulla base della:

VISTO l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;



VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;

VISTA la documentazione in atti:

si certifica

-che l'area così descritta in Catasto Terreni, **Foglio 179, Mappale 129** risulta:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente** ricadente in:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da:

- vincolo paesaggistico - corsi d'acqua (art.142 lett. c, d.lgs 42/2004) e territori contermini ai laghi (art.142 lett. b, d.lgs 42/2004);
- centri abitati;
- compatibilità geologica - aree idonee a condizione: aree su cui sussiste una fascia di rispetto idrogeologica di 100 metri da piede argine;
- aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: città da riqualificare e/o convertire;
- aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata: città da riqualificare e/o convertire.

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017



di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.8.1, 7.2, 11.2.1, 11.2.3, 11.2.3, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

**DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo via Statale Adriatica al civico n.31, strada di ampio scorrimento alle prime porte di Padova Sud che collega la città a Rovigo e Bologna. Gli immobili fanno parte di un comprensorio abitativo di vecchio insediamento posto nella prima cintura cittadina sud poco prima dell'accesso al nodo viario del Bassanello che adduce alle mura di Padova e al suo Centro storico. Vi è presenza di abitazioni di massimo due piani fuori terra e con costruzioni, anche abbandonate, di mono, bifamiliare o piccoli condomini, caratterizzati da un'architettura minimale tipica dei primi decenni del vecchio secolo.

Le unità immobiliari distano circa 3 km dalla sede comunale e 2 km dal centro cittadino vero e proprio. Nell'intorno vi è la presenza di negozi di primaria necessità, servizi bancari, scuole, uffici postali e farmacie.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 19)**

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

**N.C.T.: foglio 179, mappale 129,**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.179 mapp. 129)

Nord strada Statale Adriatica;

Est mappali 127 e 137;

Sud mappali 130 e 134;

Ovest mappale 130 e statale Adriatica.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare posta al piano primo del



comprensorio abitativo nato dalla fusione di un corpo ad L con protuberanza rettangolare verso nord (sub 28, 20 ed altra proprietà) e di un edificio di pari altezza a forma di quadrilatero sghembo (sub 29). Entrambi i corpi si ergono per tre livelli sopra piano campagna.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con solai in latero-cemento. Il tetto è a due falde in coppi, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali presentano un rivestimento ad intonaco e tinta. I bancali delle finestre sono in pietra sintetica, mentre i contorni delle finestre e porte finestre sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in legno con vetrocamera, sono muniti di tapparelle in acciaio muniti di fermi. Il pavimento del marciapiede di accesso al civico 31/1 è in gres da esterni, mentre quello di accesso al civico 31/3 è in trachite anche ad opera incerta. La recinzione presenta una muretta in c.a. h= 25 cm sormontata da una recinzione in acciaio verniciato. Il cancello pedonale è in acciaio verniciato.



N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28 - civico 31- e sub 20

Tale unità è ubicata al secondo piano. Fa parte della proprietà un'autorimessa ubicata al piano terra (sub 20).

Si accede all'unità al P.1° dal un vano scale esclusivo privo di ascensore. Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio lungo e stretto percorso il quale verso sud si entra, mediante due gradini, in una cucina abitabile munita verso est di ampia terrazza.

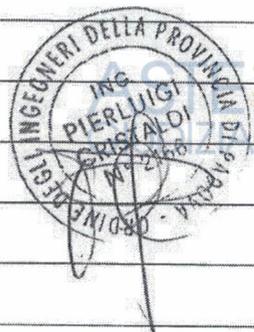
Verso nord lo stesso corridoio si articola ad L ove si aprono a nord una camera singola, ed est una matrimoniale e l'unico bagno, finestrato. Proseguendo il corridoio principale verso nord si entra nel soggiorno.

Come detto prima l'unità immobiliare è munita di un terrazzo con accesso dalla



cucina.

I serramenti interni sono in legno noce tanganica. Il portone di ingresso al piano terra è in vetro e acciaio di tipo non blindato. La scala di accesso al piano è rivestita in gres grigio con balaustra in acciaio verniciato e corrimano in legno. I pavimenti sono in legno prefinito e nel bagno in ceramica, in gres nel terrazzo ed in parte in cucina. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, spatolato nella scala, ceramica in bagno. Il bagno finestrato è così composto: lavandino, wc, bidè e doccia. L'impianto elettrico è a norma L46/90, è presente un videocitofono. L'impianto di riscaldamento è a gas metano di rete con elementi radianti in ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split in salotto. Al piano terra è ubicata l'autorimessa, (N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 20) vi si accede mediante una scala esterna o direttamente dalla strada; è caratterizzato da basculante sezionale in acciaio coibentato, pareti in intonaco e tinta, pavimento in gres.



N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 29 – civico 33.

Tale unità si articola in un piano terra, primo e secondo. Non ha abbinata alcuna autorimessa.

L'accesso principale all'unità è posto al P.1° e vi si accede dal cancello pedonale comune anche al civico 31. Dalla porta di ingresso si entra in un ampio vano a destinazione soggiorno-cucina corridoio. All'interno, verso nord-est, trova luogo una scala in c.a. con balaustra e corrimano in legno e parimenti rivestita che collega tale piano al secondo, mentre verso nord-ovest si apre una scala a chiocciola che adduce al piano terra.

Dalla scala in c.a. si accede ad un disimpegno posto al piano secondo. Da quest'ultimo si aprono in sequenza l'unico bagno dell'immobile con altezza 2,40





residenziale esistente;

- Pratica n. 5597/99 rinnovo della C.E. n.712/93/1 presentata da

in

data 10/12/1999, e rilasciata in data 28.12.1999, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento in sopraelevazione del fabbricato residenziale esistente;

- Pratica n. 1137/2000 rinnovo della C.E. n.712/93/0 presentata da

in

data 08/03/2000, e rilasciata in data 23.03.2000, per attuazione dell'intervento già concesso con modalità esecutive di demolizione e fedele ricostruzione (Variante in corso d'opera alla c.E.712/93/1 rilasciata in data 28.12.1999);

- Pratica n. 6477/2001 riferimento della C.E. n.712/93/0 presentata da

in

data 23/11/2001, e rilasciata in data 04/03/2002, per sanatoria ai sensi dell'art 97 III comma della L.R. 61/85 per modifiche interne, della copertura e

costruzione di un muro di contenimento interrato – opere eseguite in difformità alla C.E. 712/93/1 rilasciata in data 28.12.1999 e successiva variazione in corso d'opera del 23.03.2000;

- Concessione edilizia 2955/2000 in data 09.06.2000 a nome di

rilasciata

in data 17.07.2000 per ristrutturazione di edificio residenziale con le modalità esecutive di demolizione e fedele ricostruzione

- Concessione edilizia in sanatoria n, 6478/2001 in data 23.11.2001 a nome di

rilasciata in data 20.03.2002, per modifiche interne e prospettiche eseguite in difformità dalla C.E. 2955/2000 rilasciata in data 17.07.2000;



• Domanda di Agibilità n. 1521 del 14.02.2002 a nome di

in regime di silenzio

assenso;

• Mutamento d'uso senza opere n. 6232 del 24.11.2005 a nome di

• Denuncia di Inizio Attività n. 203 del 17.01.2006 Prot. 2006-0012641 a nome di per opere interne con fusione di subalterni;

• Domanda di Agibilità n. 1566 del 21.03.2006 a nome in regime di silenzio assenso;

• Segnalazione Certificata Inizio Attività, pratica 09112020-1640, SCIA per chiusura della porta di comunicazione con ripristino delle due unità abitative realizzate con CONC. ED. nr. 712/93 e successivamente unificate.



**ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE**

Presso l'immobile al sub 20 (garage) si è rilevato un aumento di superficie derivante dall'apertura di passaggi all'interno di quello che è nominato "terrapieno".

Tale abuso costituisce aumento di volume. Allo stato attuale e con le conoscenze assunte dall'accesso agli atti lo scrivente non è in grado di affermare con certezza che tale abuso sia sanabile in quanto non è riuscito a determinare se si sia raggiunto il massimo di volumetria concedibile. In mancanza di tale dato certo ritiene che si debba prevedere il ripristino dello stato concessionato con la chiusura dei passaggi mediante apposizione di muratura. Il costo di tale intervento è stimato in €. 3.200,00 comprensivi di IVA.

Nell'immobile al sub 29 sono state rilevate alcune difformità al piano terra rispetto all'ultima SCIA concessionata n. -09112020-1640 del 2021.



Esse consistono nella costruzione al Piano Terra di pareti in cartongesso a delimitazione della scala a chiocciola con creazione di una porta di accesso al locale cantina.

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

**POSSESSO DEI BENI**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dell'esecutata per la quota piena proprietà.

**OCCUPAZIONE DEI BENI**

I beni al sub. 28 e 20 in oggetto sono attualmente occupati dall'esecutata, mentre il sub. 29 era originariamente occupato dal signor \_\_\_\_\_ con contratto di comodato gratuito regolarmente registrato. Alla data del secondo sopralluogo, 28.09.2023, il CTU ha riscontrato l'immobile libero da persone e cose.

**RAPPORTI DI LOCAZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 18)**

Alla data del primo sopralluogo in presenza del custode Avv. Marti Garro era presente un rapporto di locazione con contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 20.11.2021

Il contratto, a tempo indeterminato con decorrenza dal 01.12.2021, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 22.11.2021 al n. Reg. 8519.

Nel verbale di sopralluogo del 08.02.2023 il custode stesso avverte che l'avvocato ha inviato in data 11.01.2023 una raccomandata di disdetta del rapporto, ai



sensi dell'art. 2 del contratto.

Alla data del 28.09.2023, in occasione di un successivo sopralluogo effettuato dal CTU, si è rilevato la non presenza di alcun affittuario e pertanto l'immobile risulta non locato.

**SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Il CTU ha riscontrato la non presenza di un Condominio.

**FORMALITA' VINCOLI ED ONERI**

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

**CRITERI DI STIMA**

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

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

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- la presenza o meno di un ascensore;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

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



€/mq 1.200 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 1.020,00/mq.

Le terrazze ed i poggioli hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

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

**CONSISTENZE IMMOBILE** (VEDASI ALLEGATO N. 6+16)

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

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

**Immobile:**

N.C.E.U. Comune di Padova

Abitazione fg. 179 mapp. 129 sub 28

Piano primo	mq 10,92	mq 10,92
Piano secondo	mq 96,23	mq 96,23
Terrazzi P.2°	mq 13,70	mq 13,70
Totale		mq 120,85

Autorimessa fg. 179 mapp. 129 sub 20

P.T	mq 17,50	mq 17,50
Abitazione fg. 179 mapp. 129 sub 29		
Piano Terra	mq 33,75	mq 33,75
Piano primo	mq 33,75	mq 33,75
Piano secondo	mq 33,75	mq 33,75
Totale		mq 101,25



LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

**Lotto n.1 Comune di Padova**

N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28

Abitazione

Piano primo	mq 10,92 x 1.0	mq 10,92
-------------	----------------	----------

Piano secondo	mq 96,23 x 1.0	mq 96,23
---------------	----------------	----------

Terrazzi P.2°	mq 13,70 x 0.33	mq 4,57
---------------	-----------------	---------

<b>Totale</b>		<b>mq 111,72</b>
---------------	--	------------------

N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 20

Autorimessa

P.T.	mq 17,00 x 0,70	mq 11,90
------	-----------------	----------

**Lotto n.2 Comune di Padova**

N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 29

Abitazione

Piano Terra	mq 33,75 x 1.0	mq 33,75
-------------	----------------	----------

Piano primo	mq 33,75 x 1.0	mq 33,75
-------------	----------------	----------

Piano secondo	mq 33,75 x 1.0	mq 33,75
---------------	----------------	----------

<b>Totale</b>		<b>mq 101,25</b>
---------------	--	------------------

**STIMA**

**Lotto N.1 Comune di Padova**

N.C.E.U.: fg. 179 mapp. 129 sub 28 e 20

Totale lotto 1 mq (111,72 + 11,90) = 123,62 x € 1.020,00/mq	€ 126.092,40
---	--------------

A detrarre oneri per sistemazione degli abusi	€ -3.200,00
---	-------------

€ 122.892,40





