

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 241/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI
Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690

Il Giudice dell'esecuzione, dott. G.G. Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 10.10.2024 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 05.11.2024, 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:
 - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

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

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



storico-artistico;

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

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

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

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



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione

dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli

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.

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

scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 09.04.2025 e quindi

entro il 10.03.2025.

Il Custode delegato ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno

11.11.2024 per dare inizio alle operazioni peritali.

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:

•



per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

•

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con relativamente
all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

Unità negoziale 1

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: (ex Sez. B Fg. 32) fg. 42 mapp. 622 sub 16-17, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,

Via Santa Maria 157, Piano S1-T 1-2, Sup. Cat. 113 mq, totale escluse aree

scoperte 108 mq, R.C. €.632,66;

2. N.C.E.U.: (ex Sez. B Fg. 32) fg. 42 mapp. 622 sub 27, Cat. C/6, Cl. 5, mq 25, Via

Santa Maria 157, Piano S1, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €.38,73;

Unità negoziale 2

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: (ex Sez. B Fg. 32) fg. 42 mapp. 622 sub 29, Ente Urbano Via Santa Maria.

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 16-17

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

– Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal

14/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 79/2015);



- Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale Carraretto Paolo Sede Cittadella (PD)

Repertorio n. 17109 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.

5492.1/2006 Reparto PI di Bassano Del Grappa in atti dal 04/07/2006;

Per N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 27

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

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 79/2015);

- Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale Carraretto Paolo Sede Cittadella (PD)

Repertorio n. 17109 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.

5492.1/2006 Reparto PI di Bassano Del Grappa in atti dal 04/07/2006;

Per N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 29

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/07/2015 in atti dal 14/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 79/2015);

I suddetti immobili (ex Sez. B Fg. 32 mapp. 622 sub 16-17, 27 e 29) ,pervennero ai

Signori

per la quote precedentemente

elencate, per atto di compravendita del 23.06.2006 N. Rep. 17109/4020 avanti

Notaio Paolo Carraretto di Cittadella, trascritta ai RR.II. di Bassano del Grappa in

data 03.07.2006 ai nn. 8627/5492 da potere di

Precedentemente gli stessi immobili furono acquisiti da

mediante atto di compravendita del 16.12.2005 Rep. 14623/3369 avanti notaio

Paolo Carraretto di Cittadella, trascritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data

22.12.2005 ai nn. 14232/9080 da potere di



A ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà per i mapp. 622 sub 16-17 e 27 e quota di 1/18 ciascuno per il mapp. 622 sub. 29, la proprietà pervenne mediante atto di compravendita del 06/07/1994 Rep. 49700 avanti Notaio Nicola Maffei, trascritto ai RR.II. di Bassano del Grappa il 13/07/1994 ai nn. 4920/3687 da potere di

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BASSANO DEL GRAPPA

Trascrizioni:

nn. 6843 R.G. 5233 R.P. del 23.07.2024

a favore

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità immobiliare n. 1 e per

il diritto di proprietà per la quota di 2/18 relativamente all'unità immobiliare n. 2

contro

•

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

•

proprietario:

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con relativamente



all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data
06/7/2024 rep. n. 3766 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Bassano del Grappa (VI) in data 23/07/2024 ai nn. 6843 R.G. e 5233 R.P., con il
quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 16-17, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Via Santa Maria
157, Piano S1-T 1-2, Sup. Cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, R.C.
€.632,66;

2. N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 27, Cat. C/6, Cl. 5, mq 25, Via Santa Maria 157,
Piano S1, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €38,73;

Unità negoziale 2

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub 29, Ente Urbano Via Santa Maria;

**N.B. si precisa che la Signora è deceduta e la sua eredità è stata
dichiarata giacente in persona dell'avv. con domicilio**

professionale in

nn. 8627 R.G. 5492 R.P. del 03/07/2006

a favore

•



per il diritto di proprietà:

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con relativamente
all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con
relativamente all'unità negoziale 2;

per la quota di ---- in regime di comunione legale con relativamente
all'unità negoziale n. 3

•

per il diritto di proprietà:

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con
relativamente all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con
relativamente all'unità negoziale 2;

per la quota di ---- in regime di comunione legale con
relativamente all'unità negoziale n. 3

contro

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1, per la
quota di 1/9 relativamente all'unità negoziale n.2, per la quota di ---- relativamente
all'unità negoziale n.3.

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Paolo Carraretto di Cittadella (PD)

Cod. Fisc. in data 23.06.2006 Rep. 17109/4020, Trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data
03.07.2006 ai nn. 8627/5492 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:



Unità negoziale 1

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 16-17, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Via Santa

Maria 157, Piano S1-T 1-2, Sup. Cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, R.C. €.632,66;

2. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 27, Cat. C/6, Cl. 5, mq 25, Via Santa

Maria 157, Piano S1, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €.38,73;

Unità negoziale 2

Comune di Cittadella (PD)

2. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 29, Ente Urbano Via Santa Maria;

Unità negoziale 3

Comune di Cittadella (PD)

3. N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622, Ente Comune Cons. 1431 mq.

Iscrizioni:

nn. 86287 R.G. 1970 R.P. del 03/07/2006

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità

negoziale 1 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 relativamente all'unità

negoziale 2;

contro

•

per il diritto di proprietà:

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con relativamente

all'unità negoziale 1;



per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

•

per il diritto di proprietà:

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;

per la quota di 1/18 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 2;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Paolo Carraretto di Cittadella (PD) Cod. Fisc. CRR PLA 62B09 G224F in data 23.06.2006 Rep. 17110/4021, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) in data 03.07.2006 ai nn. 8628/1970 con il quale vengono ipotecati i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Cittadella (PD)

1. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 16-17, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Via Santa Maria 157, Piano S1-T 1-2, Sup. Cat. 113 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, R.C. €.632,66;

2. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 27, Cat. C/6, Cl. 5, mq 25, Via Santa Maria 157, Piano S1, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €.38,73;

Unità negoziale 2

Comune di Cittadella (PD)

3. N.C.E.U.: Sez B fg. 32 mapp. 622 sub 29, Ente Urbano Via Santa Maria;

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 12)



Vista la:

- conferenza di servizi del 27.5.2009 con la quale è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI dell'Alta Padovana;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 con la quale è stato approvato il primo Piano degli Interventi (PI);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23.2.2018 con la quale è stato approvato il secondo Piano degli Interventi (PI);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.4.2019 con la quale è stata approvata la 1^ variante al secondo Piano degli Interventi (PI);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 23.12.2019 con la quale è stata adottata la 2^ variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.12.2020 con la quale è stata adottata la 3^ variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13/08/2021 con la quale è stata approvata la 3^ variante puntuale al secondo Piano degli Interventi (PI);



le aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cittadella al Foglio 42 mappale 622, sono così classificate dal P.I. vigente ed adottato:

Zona C1 – Residenziale nei centri.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo la SP 67, via Santa Maria, al civico n.157, strada di viabilità secondaria, perpendicolare alla ben più trafficata SS 47 Valsugana, che adduce alla frazione di Santa Maria dell'Adige.

Gli immobili fanno parte di un comprensorio abitativo posto al centro della succitata frazione vicino alla chiesa omonima di Santa Maria di Cittadella, con presenza prevalente di villette singole o a schiera e piccoli condomini di massimo due piani



fuori terra, caratterizzati da un'architettura tipica degli anni '70/'80 del vecchio secolo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 14)

Laa presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 42, mappale 622,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.42 mapp. 622)

Nord mappale 1093;

Est mappale 426;

Sud mappale 880;

Ovest mappali 538 e 539.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare su quattro livelli all'interno di complesso condominiale a schiera di forma rettangolare allungata. Completa la proprietà un'autorimessa doppia ubicata al piano primo sotto terra. L'immobile ha caratteristiche architettoniche semplici.

L'unità abitativa vera e propria si sviluppa su tre livelli: piano terra e primo con H di m. 2,70 – 2.40, mansardato abitabile con altezza interna media di 2.48 m ed una parte di sottotetto non praticabile.

Si accede all'unità da un vialetto in betonelle posto ad ovest del complesso e da un piccolo cortile parimenti pavimentato prospiciente la facciata ovest. Sullo stesso cortile trova luogo una scala in c.a. di accesso al piano interrato. Chiude la proprietà una recinzione con base in c.a. e rete verde e siepe. Il cancello pedonale condominiale è in acciaio, quello carraio è parimenti in acciaio ma a scorrere mentre il cancelletto che porta all'unità è in legno. La facciata è caratterizzata da intonaco graffiato e tinta. Le forometrie sono munite di bancali in c.a. mentre i contorni delle stesse sono in intonaco e tinta. I pluviali e le grondaie sono in rame.



	<p>La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai sono in latero-cemento</p>	
	<p>con tetto a falde in coppi.</p>	
	<p>Il portone dell'ingresso non è blindato ma munito di scuro ala veneta come tutti gli</p>	
	<p>altri serramenti esterni; questi ultimi sono in pino marittimo muniti di vetrocamera.</p>	
	<p>L'immobile si apre, al P.T., in un soggiorno con zona cucina-pranzo, si prosegue</p>	
	<p>verso est in un disimpegno su cui si apre un bagno cieco a nord e un vano scala a</p>	
	<p>sud. Tramite una scala interna in legno si accede, al primo livello, in un</p>	
	<p>disimpegno su cui si aprono un ulteriore bagno cieco e due stanze: una</p>	
	<p>matrimoniale a nord ovest ed una singola a sud ovest. La matrimoniale è munita di</p>	
	<p>un poggiolo.</p>	
	<p>Proseguendo in altezza si accede al piano mansardato caratterizzato da una prima</p>	
	<p>parte abitabile con H media circa 2,40 m e, verso ovest, da una parte di sottotetto</p>	
	<p>non praticabile con altezza inferiore. La mansarda prende luce unicamente da un</p>	
	<p>velario.</p>	
	<p>I serramenti interni sono in noce Tanganica. I pavimenti sono in gres, ceramica e</p>	
	<p>listoni di legno rovere. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti parietali</p>	
	<p>sono in intonaco e tinta o in ceramica nei bagni ed in cucina.</p>	
	<p>I bagni sono 2 entrambi ciechi: quello al P.T. è munito di lavandino, wc e doccia,</p>	
	<p>quello al P.1° presenta un lavandino, un bidet, un wc ed una vasca.</p>	
	<p>L'impianto elettrico è a norma L 46/90. È presente solo un citofono, un impianto</p>	
	<p>di allarme e l'impianto di condizionamento. Il riscaldamento avviene mediante gas</p>	
	<p>metano di rete con elementi radianti in acciaio.</p>	
	<p>Al piano interrato si accede mediante la scala esterna prima menzionata. Ivi è</p>	
	<p>presente un garage doppio con H interna di 2,40 m. munito di due basculanti in</p>	
	<p>acciaio non coibentati. Dallo stesso si accede alla Centrale Termica in parte posta</p>	



sotto scala. Ivi sono presenti rivestimenti in intonaco e tinta e pavimento in gres Le parti comuni di manovra del garage sono in calcestruzzo trattato ad elicottero.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷11)

Relativamente alle unità di cui ai mapp. 622 sub 16-17 e 279 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Cittadella i seguenti documenti:

All. 6

• Pratica edilizia n.92/01640 Concessione n. 92/C/0247 del 09/09/1992, presentata dalla _____ in data 17.08.1992 per costruzione di fabbricato residenziale comprendente n.9 alloggi;

• Pratica edilizia n.92/01642 Concessione n. 93/C/0043 del 10/02/1993, presentata dalla _____ in data 22.01.1993 per sanatoria edilizia per i lavori di modifica ubicazione e difformità del piano interrato relativi alla costruzione di un fabbricato residenziale comprendente n.9 alloggi in via Santa Maria;

• Pratica edilizia n.92/01644 Concessione n. 93/C/0214 del 02/08/1993, presentata dalla _____ in data 03.06.1993 per variante in corso d'opera alla costruzione di fabbricato di n.9 alloggi in via Santa Maria;

• Pratica edilizia n.92/01645 Concessione n. 94/C/0059 del 25/02/1994, presentata dalla _____ in data 14.10.1993 per variante in corso d'opera alla costruzione di fabbricato di n.9 alloggi in via Santa Maria;

• Pratica edilizia n.92/01646 Concessione n. 94/C/0147 del 02/05/1994, presentata dalla _____ in data 11.03.1994 per variante in corso d'opera alla costruzione di fabbricato di n.9 alloggi in via Santa Maria;

All. 7

• Permesso di abitabilità n. 101/1994 relativo alla pratica edilizia 92/01640 Prot.



21812 a nome

rilasciato in data 26.05.1994;

All. 8

- Pratica edilizio n.93/00927 Autorizzazione n. 93/A/0166 del 10/06/1993, presentata dalla _____ in data 16.04.1993 per autorizzazione per l'esecuzione di lavori di tombinatura di un fossato in via Santa Maria;

All. 9

- Pratica edilizia n.93/02405 Autorizzazione n. 93/A/0338 del 11/11/1993, presentata dalla _____ in data 05.10.1993 per costruzione di una recinzione in via Santa Maria;

All. 10

- Pratica edilizia n.95/00504 Autorizzazione n. 95/A/0074 del 14/04/1995, presentata dal Signor _____ in data 08.03.1995 per costruzione di una pensilina a protezione dell'ingresso della propria unità immobiliare facente parte di un complesso a schiera in via Santa Maria;



All. 11

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 presentata dal Signor _____ in data 21.02.1995 per l'esecuzione delle opere di ampliamento residenziale previo utilizzo del sottotetto sul terreno censito al NCT sez U Fg 42 mapp 170 (ora 622 ndr).

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Non sono stati rilevati abusi se non sanati.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà del Signor _____ per la quota di 1/2 relativamente ai sub 16-17 e 27 e per la quota di 1/18 relativamente al sub 29 sempre in regime di comunione legale con _____

per la quota di 1/2 relativamente ai sub 16-

17 e 27 e per la quota di 1/18 relativamente al sub 29 in regime di comunione legale

con

Si rammenta che la Signora è deceduta e la sua eredità è stata

dichiarata giacente in persona dell'avv. con domicilio

professionale in

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono liberi.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere.

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

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta all'Amministratore del Condominio di via Santa Maria 157, Sig. Manuel Bombardin di San Martino di Lupari, entro cui gravano le unità in esecuzione, ha riscontrato la situazione di seguito descritta (così come descritta dall'amministratore):

1- *L'importo annuo delle spese di gestione e manutenzioni varia dai 250 ai*

320 euro circa;

2- *Attualmente non ci sono spese straordinarie deliberate, faccio presente*

che sarà indetta un'assemblea prima di fine marzo, le manderò la convocazione e se fosse impossibilitato a essere presente la aggiornerò sulle decisioni prese;

3- *Spese consuntivo 2022-23 euro 249,05,*

Spese consuntivo 2023-24 euro 286,91,

Spese preventivo 2024-25 euro 322,98 (anno condominiale va dal 01-09 al 31-08 successivo)



4- Dalla documentazione ricevuta dal precedente amministratore non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate formalità gravanti sui beni in esecuzione:

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;
- 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 1.100,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 935,00/mq.

Le terrazze ed i poggiali hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su



esposto o della relativa consistenza metrica.

L'autorimessa ha un valore pari al 70% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica. Il piano mansardato non praticabile viene valutato al 50%.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6÷11)

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

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

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Cittadella

Abitazione fg. 42 mapp. 622 sub. 16-17

Piano S1	mq 4,50	mq 4,50
----------	---------	---------

Scala S1	mq 5,07	mq 5,07
----------	---------	---------

Piano terra	mq 46,56	mq 46,56
-------------	----------	----------

Piano P1	mq 46,56	mq 46,56
----------	----------	----------

Terrazzi P1°	mq 4,30	mq 4,30
--------------	---------	---------

Piano mansardato pratic.	mq 19,68	mq 19,68
--------------------------	----------	----------

Piano mansardato non pratic.	mq 26,88	mq 26,88
------------------------------	----------	----------

Totale		mq 153,55
--------	--	-----------

Autorimessa fg. 42 mapp. 622 sub. 27

P.S.1	mq 30,50	mq 30,50
-------	----------	----------



LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Cittadella

Abitazione fg. 42 mapp. 622 sub. 16-17

Piano S1	mq 4,50 x 0,7	mq 3,15
----------	---------------	---------

Scala S1	mq 5,07 x 0,33	mq 1,69	
Piano terra	mq 46,56 x 1,0	mq 46,56	
Piano P1	mq 46,56 x 1,0	mq 46,56	
Terrazzi P1°	mq 4,30 x 0,33	mq 1,43	
Piano mansardato pratic.	mq 19,68 x 1,0	mq 19,68	
Piano mansardato non pratic.	mq 26,88 x 0,5	mq 13,44	
Totale		mq 132,51	
Autorimessa fg. 42 mapp. 622 sub. 27			
P.S.1	mq 30,50 x 0,70	mq 21,35	
STIMA			
Lotto Unico Comune di Cittadella			
N.C.E.U.: fg. 42 mapp. 622 sub. 16-17 e 27			
Totale lotto Unico mq (132,51+21,35) = 153,86 x €.		935,00/mq	€. 143.859,10
Totale valore lotto Unico arrotondato			€. 144.000,00
Quota di possesso 1/2 ciascuno esecutato			€. 72.000,00
Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa			
evasione del ricevuto incarico e si firma.			
Padova, 06.03.2025			
Il C.T.U.			
Ing. Pierluigi Cristaldi			
			
			
Allegati:			
1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;			
2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;			
3 Visure catastali storiche ventennali;			

4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;

5 Relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA);

6. Copia de:

6.1. Pratica edilizia n.92/01640 Concessione n. 92/C/0247;

6.2. Pratica edilizia n.92/01642 Concessione n. 93/C/0043;

6.3. Pratica edilizia n.92/01644 Concessione n. 93/C/0214;

6.4. Pratica edilizia n.92/01645 Concessione n. 94/C/0059;

6.5. Pratica edilizia n.92/01646 Concessione n. 94/C/0147;

7. Copia del Permesso di abitabilità n. 101/1994 pratica edilizia 92/01640;

8. Copia della Pratica edilizio n.93/00927 Autorizzazione n. 93/A/0166;

9. Copia della Pratica edilizia n.93/02405 Autorizzazione n. 93/A/0338;

10. Copia della Pratica edilizia n.95/00504 Autorizzazione n. 95/A/0074;

11. Copia della Concessione edilizia in sanatoria n. 2623;

12. Lettera dell'Amministrazione Sig.

13. Allegato fotografico (nr. 42 foto).

