



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 255/2024 R.Es.

G.E. Dott. G. G. Amenduni



ELABORATO PERITALE

CTU ing. Crivellari Roberta



Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, dopo aver comunicato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari tramite PCT il relativo giuramento in data 21/10/2024, il Giudice formulava il seguente Quesito:

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

A – (1) 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;
(2) 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;
(3) 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

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G. AMENDUNI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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/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/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

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

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

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

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

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

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

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

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

PROVENIENZA:

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

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

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

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

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

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

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

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

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

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

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

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

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse, il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo per il giorno 19 Novembre 2024 ore 11.00 presso gli immobili siti in via Adriatica al civico 66 nel Comune di Padova (PD).

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico.

4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA

DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a

di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 179, mappale 83 sub. 2 del Comune di Padova (PD);

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale fa capo ad una realtà condominiale costituita da 8 unità residenziali. L'immobile è sito in via Adriatica al civico 66 nel Comune di Padova. L'immobile è privo di amministratore condominiale. Il condominio risulta posizionato nella zona del Bassanello, in prossimità del Fiume Bacchiglione, comodo a tutti i servizi anche di trasporto pubblico oltre che a tutti i servizi scolastici di ogni ordine e grado. L'appartamento consiste in una unità al piano terra a cui si accede da ingresso comune situato sul lato sud del complesso residenziale e prospiciente direttamente su via Adriatica.

L'unità immobiliare è sita in un fabbricato di quattro piani fuori terra, ha una struttura in muratura portante, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

Il bene residenziale insiste sulla particella 179 foglio 83 sub 2 del Catasto urbano del Comune di Padova. Esso confina :

- a NORD e SUD con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con vano scala comune, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio;

Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 179, foglio 83 del Catasto terreni del Comune di Padova. Esso confina :

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- a OVEST con pubblica via identificata in via G. Brunetta, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altro fabbricato identificato al mappale 85, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con via pubblica identificata con via Adriatica, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD con altro lotto identificato al mappale 302, stesso comune, stesso foglio.

4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito)

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare residenziale.

L'appartamento è al piano terra di un fabbricato in linea a cui afferiscono otto residenze con accesso dal civico 66. L'accesso al bene avviene tramite accesso pedonale posto su via Adriatica.



Prospetto Sud su via Adriatica

L'unità residenziale prospetta sia a nord che a sud del complesso residenziale ed è costituita da **cucina di MQ.12,00**, un corridoio di **MQ. 7,44**, **tre vani** rispettivamente di **MQ.10,88**, **MQ.18,92** e di **MQ. 18,60**, un **bagno di MQ. 3,25**, un **ripostiglio di circa MQ. 1,20**. L'altezza dell'unità è pari a circa 3,45ml.

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Prospetto Nord su spazio aperto

La pavimentazione dell'intera unità presenta una finitura in "marmo graniglia", mentre il bagno presenta a terra e a parete piastrelle di colore nocciola chiaro.

La cucina presenta nella parete attrezzata piastrelle di colore nocciola con fantasia floreale. I serramenti risultano in legno e vetro singolo risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato. Le chiusure sono garantite da oscuri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con sopraluce. La porta del bagno è a soffietto di colore bianco.

Non si riscontra la presenza di una caldaia funzionante in grado di fornire il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. La caldaietta installata in cucina è probabile che svolga la sola funzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti risultano risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato, e pertanto privi di certificazioni di conformità secondo le normative vigenti in materia.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione: le pitture risultano in stato di esfoliazione ed in alcuni punti in distacco. Sono presenti muffe diffuse.

Segue documentazione fotografica.

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



corridoio



stanza



stanza



Bagno



Stato pitture

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRIVELLARI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66a459e80d7994e3eb22a5cea7295f77



stanza



Cucina



4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

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

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

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

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

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

**Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 03/09/2024 Reg. Gen.
n. 33148, Reg. Part. n. 23737**

**1) Comune di Padova (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 179 mappale 83, subalterno
2, Sezione Urbana -**

quota di 1/1 di proprietà

Abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, Superficie catastale 91mq (*), Rendita Euro 787,60 – piano T, Totale escluse aree scoperte 90mq (*) *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: Variazione del 11/02/2014 Pratica n. PD0024580 in atti dal 11/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18652.1/2014) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 9 PLA 70 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2012 Pratica n. PD0218982 in atti dal 13/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46679.1/2012)*
- *indirizzo: Variazione del 11/02/2014 Pratica n. PD0024580 in atti dal 11/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18652.1/2014) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 9 PLA 70 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE*
- *dati di classamento: Variazione del 11/02/2014 Pratica n. PD0024580 in atti dal 11/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18652.1/2014) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ C FGL 9 PLA 70 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/08/1981, prot. n. 4591*

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

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/10/2016 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 6230 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24641.1/2016 Reparto PI di PADOVA in atti dal 08/11/2016

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito)

L'immobile risulta occupato senza titolo.

4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito)

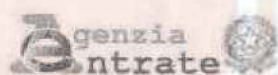
L'immobile è intestato per l'intero al sig.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito)

In data 04/04/2025 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata. Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:



Direzione Provinciale di PADOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 04/04/2025 Ora 10:15:29
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Richiedente CRIVELLARI ROBERTA

Protocollo di richiesta PD 65624 del 2025
Ricevuta di cassa n. 9803
Ispezione n. PD 65627/3 del 2025
Inizio ispezione 04/04/2025 10:15:22

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2016 - Registro Particolare 24641 Registro Generale 38172
Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Repertorio 6230/4594 del 26/10/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PADOVA(PD)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 7143 Registro Generale 38174
Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Repertorio 6231/4595 del 26/10/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PADOVA(PD)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2024 - Registro Particolare 23737 Registro Generale 33148
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4164 del 05/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PADOVA(PD)
Nota disponibile in formato elettronico

Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà di _____ in forza di atto di compravendita del 26/10/2016 Repertorio n. 6230 Raccolta n. 4594 , Pubblico Ufficiale Dr. NAZARI ALESSANDRO, Notaio in Padova, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08/11/2016 al numero di Registro generale 38172 e Registro particolare 24641.

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito)

In data 25/11/2024 il perito avviava la ricerca documentale presso gli Enti pubblici al fine di riscontrare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto della presente procedura.

La ricerca veniva avviata sulla base di una ricerca storica relativamente alla proprietà (ricerca per nome), per indirizzo ed in base dell'unico elemento riscontrato con l'acquisizione dell'atto di provenienza e derivante con la data riportata sulla planimetria catastale ad esso allegata (anno 1981). Sulla base dunque di una "visura storica dell'immobile con intestati" e

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

In data **11/02/25** la CTU si recava presso gli uffici dell'**Agenzia del Catasto di Padova** al fine di avviare una ricerca storica dell'immobile che riscontrava nei successivi giorni essere registrato **catastralmente nel 1939** con indirizzo identificato con **Strada Battaglia poi divenuta Adriatica**, oltre ad individuare altri nominativi utili alla ricerca documentale. Dal Mod.5 agli atti catastali si rileva:

Sezione 12
 Circolo di competenza: **Sezione 12**
 Circolo di competenza: **Sezione 12**

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI PADOVA

Provincia di **PADOVA** Circolo di **PADOVA** Zona censuaria **2**

Mil. 5 ottobre 1943

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 13/11/1943

1. Dati personali

Nome Barry Cognome Barry

Età 35 Anni 35

2. Caratteristiche fisiche

1) Distanza al naso 115

2) Colore della pelle bruno

3) Ossatura normale

4) Raddrizzamento dei denti regolari

5) Raddrizzamento dei denti regolari

6) Raddrizzamento dei denti regolari

7) Raddrizzamento dei denti regolari

8) Raddrizzamento dei denti regolari

9) Raddrizzamento dei denti regolari

10) Raddrizzamento dei denti regolari

11) Raddrizzamento dei denti regolari

12) Raddrizzamento dei denti regolari

13) Raddrizzamento dei denti regolari

14) Raddrizzamento dei denti regolari

15) Raddrizzamento dei denti regolari

16) Raddrizzamento dei denti regolari

17) Raddrizzamento dei denti regolari

18) Raddrizzamento dei denti regolari

19) Raddrizzamento dei denti regolari

20) Raddrizzamento dei denti regolari

3. Caratteristiche fisiche

1) Distanza al naso 115

2) Colore della pelle bruno

3) Ossatura normale

4) Raddrizzamento dei denti regolari

5) Raddrizzamento dei denti regolari

6) Raddrizzamento dei denti regolari

7) Raddrizzamento dei denti regolari

8) Raddrizzamento dei denti regolari

9) Raddrizzamento dei denti regolari

10) Raddrizzamento dei denti regolari

11) Raddrizzamento dei denti regolari

12) Raddrizzamento dei denti regolari

13) Raddrizzamento dei denti regolari

14) Raddrizzamento dei denti regolari

15) Raddrizzamento dei denti regolari

16) Raddrizzamento dei denti regolari

17) Raddrizzamento dei denti regolari

18) Raddrizzamento dei denti regolari

19) Raddrizzamento dei denti regolari

20) Raddrizzamento dei denti regolari

4. Caratteristiche fisiche

1) Distanza al naso 115

2) Colore della pelle bruno

3) Ossatura normale

4) Raddrizzamento dei denti regolari

5) Raddrizzamento dei denti regolari

6) Raddrizzamento dei denti regolari

7) Raddrizzamento dei denti regolari

8) Raddrizzamento dei denti regolari

9) Raddrizzamento dei denti regolari

10) Raddrizzamento dei denti regolari

11) Raddrizzamento dei denti regolari

12) Raddrizzamento dei denti regolari

13) Raddrizzamento dei denti regolari

14) Raddrizzamento dei denti regolari

15) Raddrizzamento dei denti regolari

16) Raddrizzamento dei denti regolari

17) Raddrizzamento dei denti regolari

18) Raddrizzamento dei denti regolari

19) Raddrizzamento dei denti regolari

20) Raddrizzamento dei denti regolari

5. Caratteristiche fisiche

1) Distanza al naso 115

2) Colore della pelle bruno

3) Ossatura normale

4) Raddrizzamento dei denti regolari

5) Raddrizzamento dei denti regolari

6) Raddrizzamento dei denti regolari

7) Raddrizzamento dei denti regolari

8) Raddrizzamento dei denti regolari

9) Raddrizzamento dei denti regolari

10) Raddrizzamento dei denti regolari

11) Raddrizzamento dei denti regolari

12) Raddrizzamento dei denti regolari

13) Raddrizzamento dei denti regolari

14) Raddrizzamento dei denti regolari

15) Raddrizzamento dei denti regolari

16) Raddrizzamento dei denti regolari

17) Raddrizzamento dei denti regolari

18) Raddrizzamento dei denti regolari

19) Raddrizzamento dei denti regolari

20) Raddrizzamento dei denti regolari

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(D. D. L. 18 aprile 1980 - D. L. 18 aprile 1980 - D. L. 18 aprile 1980)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2361415
Comune Padova
Via Battaglia, 66

5 hldo
muff. 70/2
v.s.

Allegato di ricalco
DELLA
SCHEDA NUMERO
2361415

AVVERTENZA: Il presente
allegato deve essere tenuto a
disposizione del dichiarante nella
sua abitazione (o nel luogo di
abitazione) e deve essere
presente al momento dell'
ispezione dell'ufficio di
catastro.

Piano
Terra

Protocollo e/o riferimenti
SCHEDA 2361415/1939 P

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI PADOVA - TERZA DIVISIONE
Costituibile per la data del 03 APR 2025
Prot. N. 518590/001
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
CAPIFAS
PADOVA

ORIENTAMENTO
N
SCALA 1:200
Completato da
Gemma Antoniazzi
Ingegnere
Iscritta al M. d. 5. Roma
della Prov. di Padova
Firma

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G. AMENDUNI

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

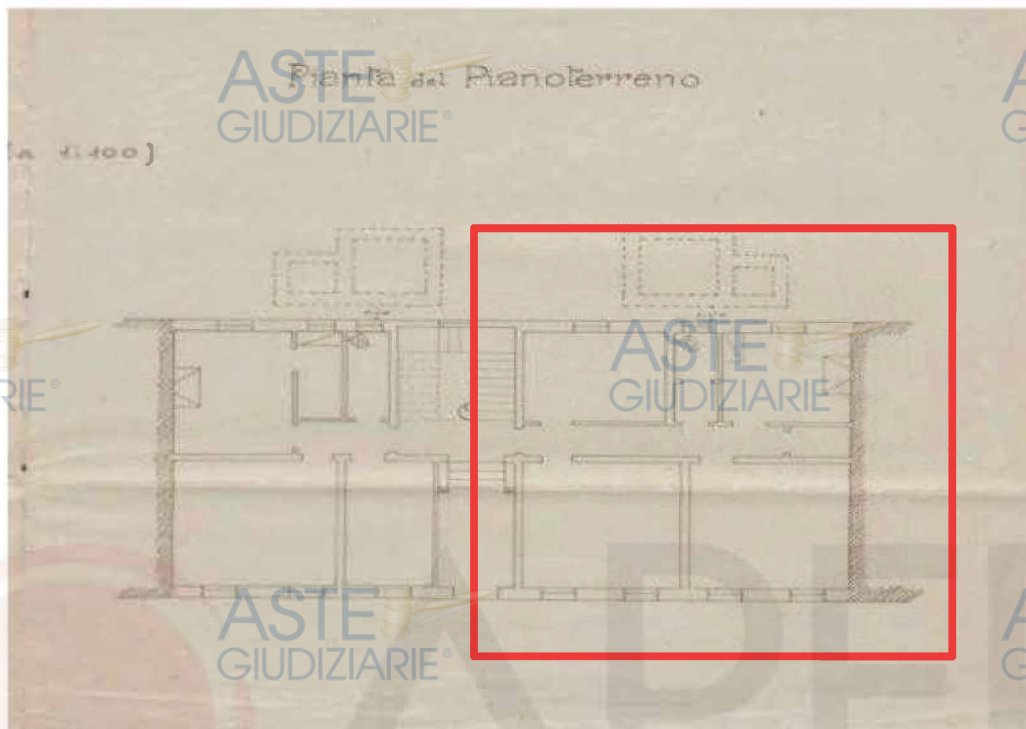
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

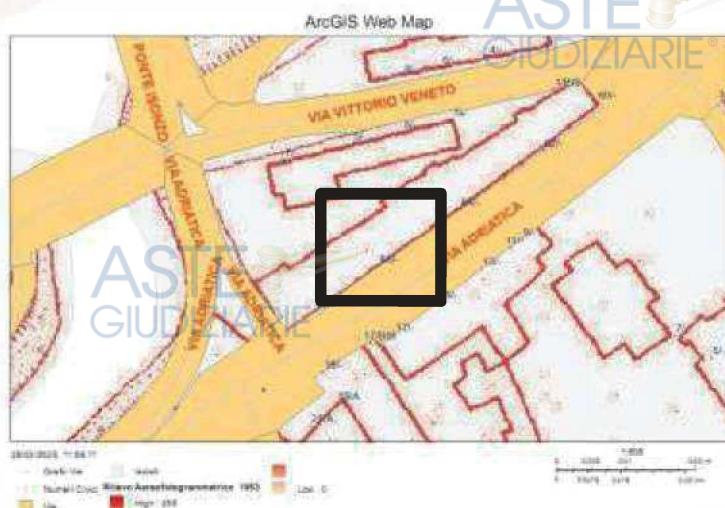
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

In data 25/02/25 il CTU, appresi i nuovi dati dall'indagine catastale, avviava dunque una nuova richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Padova che dava finalmente frutto ed identificava l'immobile realizzato su **via Bassanello al Foglio IX, mappale 701 Sez. C** per conto del **sig.** (intestatario pratica): il **"Permesso per opere edilizie"** riporta la data del **4 maggio 1925 con rilascio il 22/6/1925.**



L'immobile risultava agli atti urbanistici secondo il **Rilevo Aerofotogrammetrico di Padova** datato nell'anno **1953**:



R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Considerate le risultanze della ricerca storica catastale ed urbanistica l'immobile risulta antecedente alla data di pubblicazione del Primo piano regolatore di Padova.

Per completezza di informazione, le pratiche edilizie emerse nella ricerca di accesso agli atti presso il Comune di Padova, in alcun modo inerenti all'unità oggetto di perizia ma corrispondenti "per nome" alla linea storica della titolarità, sono le seguenti:

- **Concessione edilizia reg. n. 0027419, prot. Gen. n. 71457**, intestato a
rilasciato il 12/03/1992, inerente la sanatoria di un garage
sito al mappale 312, foglio 179 (pratica NON pertinente):

VISTA la domanda presentata in data 31/10/86 da
VISTO l'integrale pagamento dell'oblazione di L. 115000
VISTO l'art 31 della legge 28/2/85 n.47 e successive modificazioni e integrazioni
VISTA la L.R. 6/5/85 n.52
FATTI salvi e impregiudicati i diritti di terzi

CONCEDE

a
la sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/2/85 n.47 per l'intervento di:
tipologia di abuso n. 1 Sup.mq. 6 - destinazione residenziale

- **Concessione edilizia reg. n. 0027457, prot. Gen. n. 71063**, intestato a
rilasciato il 16/04/1991, inerente la sanatoria di un garage
sito al mappale 313, foglio 179 (pratica NON pertinente):

VISTA la domanda presentata in data 31/10/86 da
VISTO l'integrale pagamento dell'oblazione di L. 274500
VISTO l'art 31 della legge 28/2/85 n.47 e successive modificazioni e integrazioni
VISTA la L.R. 6/5/85 n.52
FATTI salvi e impregiudicati i diritti di terzi

CONCEDE

a
la sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/2/85 n.47 per l'intervento di:
tipologia di abuso n. 1 Sup.mq. 6 - destinazione residenziale

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- Condono n. 27459/71061/86 prot. Gen. di uscita n. 0022416 del 26/01/2006, intestato a _____ rilasciato per silenzio assenso il 26/01/2006, inerente la sanatoria di un garage sito al mappale 303, foglio 179 (pratica NON pertinente):

 COMUNE DI PADOVA Settore Edilizia Privata Ufficio: CONDONO Tel. 049-8204672	Richiedente	Doc.: CADocuments and Settings\Tognon\FI\Desktop\Lettere\SI LENZIO ASSENSO 2003.doc
	Oggetto : Attestazione silenzio assenso Pratica n° : Condono n.27459/71061/86	
	Localizzazione abuso VIA ADRIATICA	

COMUNE DI PADOVA	
Protocollo generale: USCITA	
0022415	26.01.2006
affiliazione: 2006 - 5.3	
Settore Edilizia Privata	

Domanda di condono edilizio n.27459/71061 del 31/10/86

Ditta:

Ubicazione dell'abuso: VIA ADRIATICA, 66

CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PRESO atto che la pratica, presentata ai sensi dell'art. 35 della Legge 28.02.85 n.°

1. è completa sotto il profilo della documentazione;
2. è corredata della prova dell'avvenuto versamento dell'oblazione;
3. attiene opere abusive per le quali non è dovuto il contributo di concessione;
4. è relativa ad immobili non soggetti a vincoli;
5. è corredata della prova dell'avvenuto deposito all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

RICHIAMATO il disposto dell'art. 35 comma 19 della Legge 47/85, come modificato dall'art. 4 del D.L. 12 gennaio 1988 n.° 2.

ATTESTA

che e' maturato il "SILENZIO ASSENSO" per l'istanza di sanatoria in oggetto indicata

La pratica si intende pertanto definita.

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla Legge.

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- **DIA prot.n. 5880/04 del 29/09/2004**, intestato a _____ inerente l'immobile con destinazione a garage identificato al catasto urbano al Fg. 9, mappale 765 sez. C (pratica NON pertinente);
- **DIA prot.n. 2991/04 del 12/05/2004**, intestato a _____ inerente l'immobile con destinazione a garage identificato al catasto urbano al Fg. 9, mappale 765 sez. C (pratica NON pertinente);
- **Domanda di Permesso di Costruire prot. n. 4248/2011 del 21/06/2011** intestato a _____ per lavori di ristrutturazione ed ampliamento con aumento di unità immobiliari, immobile sito in via Adriatica n. 51 identificato al catasto urbano al Fg. 9, mappale 109 sez. C (pratica NON pertinente);
- **Richiesta di Agibilità prot. n. 2203/05 del 28/04/2005** per immobile identificato al catasto urbano al Fg. 9 mappale 313 sez. C in via Adriatica n. 68, per lavori di “demolizione e fedele ricostruzione di garage”, intestata a _____

Le pratiche (la cui visione dei dettagli relativi agli identificativi catastali o di indirizzo con esatta numerazione civica non è rilevata dagli operatori comunali in fase di ricerca storica) non inerenti l'immobile oggetto della procedura, nel rispetto delle norme sulla protezione dei dati personali, non saranno incluse nel materiale allegato alla presente relazione; la loro elencazione risulta tuttavia necessaria ai fini della valorizzazione delle spese affrontate.

CONFORMITA' URBANISTICA

Ai sensi dell'art.9-bis e 1-ter del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa): *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa”*. L'elaborato grafico di cui all'urbanistica, non riporta alcuna misura mentre la distribuzione è del tutto simile. Lo stato riscontrato in fase di sopralluogo rappresenta lo stato legittimo dell'unità oggetto di perizia. Poichè lo stato conservativo riscontrato in fase di sopralluogo indica con evidenza come l'immobile non abbia subito modifiche successive, si definisce **conforme allo stato legittimo**.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale allegata all'Atto di Provenienza datata 1981, risulta difforme dallo stato legittimo per la presenza di un terrazzino sul prospetto nord che si ritiene sia un

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

refuso dato dalla ripetitività delle unità immobiliari per piano sul medesimo fabbricato su cui risiede l'unità della presente procedura.

4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova Prot. n. 0056707 del 29/01/2025 Pratica n. 0056707, definisce:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA.

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., risulta 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;
 - ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA;
 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.
- L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.8.1, 7.2, 10.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.; L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dal bollo trattandosi di una richiesta per un procedimento sottoposto al pagamento del contributo unificato - art.

18 DPR 115/2002.

4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito)

I beni sono di proprietà per l'intero di

in forza di atto di compravendita del

26/10/2016 Repertorio n. 6230 Raccolta n. 4594, Pubblico Ufficiale Dr. NAZARI ALESSANDRO, Notaio in Padova, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08/11/2016 al numero di Registro generale 38172 e Registro particolare 24641.

4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito)

L'unità abitativa risulta **NON conforme catastalmente** per la presenza di un terrazzo sul fronte nord, mentre **risulta conforme** sotto il profilo **urbanistico**. Si valutano spese per l'allineamento della planimetria catastale:

Spese tecniche per la pratica di riallineamento catastale	1500€
spese di segreteria per diritti catastali	€ 70,00
TOTALE	€ 1.570,00
di cui 70,00€ esente iva	

4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito)

Il fabbricato condominiale è costituito da n.8 unità immobiliari e non è dotato di amministratore condominiale.

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE	88,83	100%	88,83
		TOTALE	88,83
	MQ Totale LOTTO		88,83

4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà 1/1** in proprietà a

— una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 179, mappale 83 sub. 2 del Comune di Padova (PD);

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: l'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione. Gli ambienti risultano malsani per la presenza di muffe e tracce a soffitto del locale bagno di carattere infiltrativo. Necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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;

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..)

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi:

Calcolo della superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 88,83.**

4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta in classe G come da Certificato energetico allegato all'Atto di compravendita.

5 CONCLUSIONI

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito)

Al fine di valutare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha fatto riferimento a **due banche dati di riferimento**: l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI), il Borsino Immobiliare inerente al Comune di Padova.

Secondo l'**Osservatorio immobiliare** (OMI), il valore di mercato di una unità residenziale, situata nella zona centrale del Comune di Padova, risulta essere pari a:

Provincia: PADOVA
Comune: PADOVA
Fascia/zona: Periferia/BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABARZZO
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450

Valore medio 1350€/mq

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

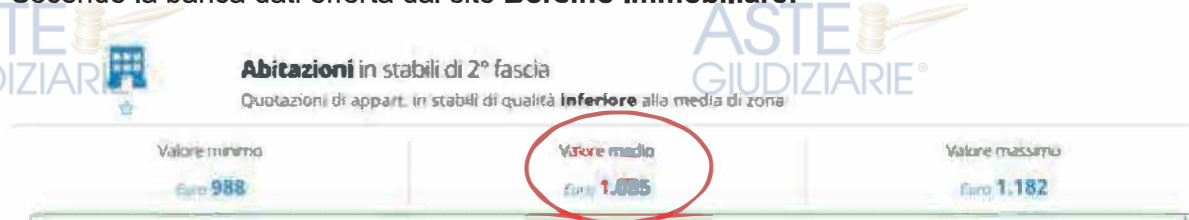
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Secondo la banca dati offerta dal sito **Borsino Immobiliare**:



Secondo il **Metodo di stima dei Comparabili** (sulla piattaforma IPV.stimatrixcity.it), tenendo conto di immobili posti nelle immediate vicinanze, si rinvencono valori di compravendita compresi in un range di riferimento di 1000-1500 €/mq (valore medio **1250€/mq**):

Distanza (metri)	Categoria / Qualità	Zona	Via	Superficie (mq)	Range Prezzo/Mq (Euro)	Anno Mese Stipula	Tipologia atto
206	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D2	VIA VITTORIO VENETO	83,00	2000-2500	2021/9	Residenziale
304	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D3	Via Manara Valgimigli	99,00	500-1000	2022/11	Residenziale
470	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D3	VIA ALESSANDRO GURDI	84,00	1000-1500	2019/7	Residenziale
647	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D1	VIA A. PACINOTTI	84,00	1000-1500	2020/6	Residenziale
647	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D1	VIA A. PACINOTTI	84,00	1000-1500	2019/10	Residenziale
664	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D1	VIA A. PACINOTTI	70,00	1500-2000	2022/9	Residenziale
664	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D1	VIA A. PACINOTTI	85,00	1000-1500	2022/8	Residenziale
977	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D3	Via Ippolito Pindemonte	70,00	1000-1500	2022/11	Residenziale
1.036	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D3	VIA VINCENZO MONTI	73,00	500-1000	2022/7	Residenziale
1.036	A 2 -Abitazioni di tipo civile	D3	Via Ippolito Pindemonte	76,00	1500-2000	2022/10	Residenziale

Considerato lo stato di finitura dell'immobile, il suo stato di manutenzione, localizzazione e qualità, si assume quale valore di partenza per la stima dell'immobile la media dei valori medi derivanti dalle banche dati indagate e dal metodo di stima dei comparabili arrotondato per difetto, ossia pari ad €/mq 1.220,00.

Valore LOTTO – (88,83 mq x €/mq 1220,00)	€ 108.372,60
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese di amministrazione condominiale	-
per lo stato di possesso	-
per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-
Spese tecniche per riallineamento catastale	-€ 1.500,00
Diritti di segreteria catastali	-€ 70,00
VALORE DI STIMA	€ 90.546,71
VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO	€ 90.546,71

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data di deposito della presente relazione, possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **90.546,71** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a Euro **90.500,00** (diconsi Euro novantamilacinquecento/00) pari a circa € /mq **1.018,79**.

5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **90.500,00** (diconsi Euro novantamilacinquecento/00)

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

Con osservanza.

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

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

R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

23

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO.....	1
2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A.1 del Quesito).....	3
3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A.2 del Quesito).....	3
4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito).....	3
4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito).....	5
4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito).....	8
4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito).....	10
4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito).....	10
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito).....	10
4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito).....	10
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito).....	11
4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)	18
4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito).....	19
4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito).....	19
4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito).....	19
4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE	20
4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO.....	20
4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	21
5 CONCLUSIONI.....	21
5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.l del Quesito).....	21

R.G. 255/2024 R.Es. – G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

24

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



R.G. 255/2024 R.Es. - G.E. Dott. G. G.AMENDUNI

25

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

