



TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 262/2024 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ROSSI



ASTE GIUDIZIARIE promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE 1

[Redacted text]



Contro



[Redacted text]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





INDICE

1.	Incarico - giuramento	3
2.	Indagini svolte	3
3.	Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.....	5
4.	Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova	5
5.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali.....	6
6.	Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo	7
7.	Individuazione Z.T.O. secondo il p.i. vigente - pratiche edilizie rilasciate.....	7
8.	Abusi edilizi, loro sanabilità.....	8
9.	Certificazione energetica ed impiantistica.....	10
10.	Confini di proprietà	11
11.	Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi	11
12.	Dimensioni lorde e superfici commerciali.....	15
13.	Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali	15
14.	Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile	16
15.	Oneri di natura condominiale	16
16.	Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....	16
17.	Formazione del lotto.....	16
18.	Stima del valore del lotto.....	17
19.	Conclusioni.....	19

2



1. Incarico - giuramento

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1 – palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto in data 20.09.2024 dall'ill.mo G.E. Dott. Paola ROSSI, dopo avere prestato giuramento con modalità telematica in data 07.01.2025 secondo la formula di rito, dovrà depositare la propria relazione di stima entro il 26/01/2025 (30 giorni prima dell'udienza del 25.02.2025) ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (precedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito, dovrà predisporre il prospetto riepilogativo secondo i dettami indicati nel quesito depositato agli atti.

2. Indagini svolte

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure presso **l'Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni (allegato 2a);
- visura catastale per soggetto (allegato 2b);
- visura catastale storica per immobile (allegato 2c)
- copia planimetrie Catasto Fabbricati (allegato 2d);

Ha provveduto in data 08.01.2025 ad effettuare l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria RR.II. per la verifica della presenza di eventuali ulteriori note successive a quelle indicate nella relazione notarile (allegato 3a e 3b).

E' stata effettuata una richiesta accesso atti presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubano (PD)** per il reperimento della copia dell'ultimo progetto autorizzato al fine di verificarne la conformità urbanistica e l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa, allo scrivente sono stati inviati via e-mail i seguenti documenti

(allegato 5a ÷ 5d):

- concessione edilizia;
- autorizzazione di abitabilità
- elaborato grafico – piante
- elaborato grafico - prospetti

sono stati scaricati dal sito del comune di Rubano i riferimenti relativi alla zonizzazione del complesso immobiliare:

- estratti dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di riferimento (allegato 4a);

A seguito di appuntamento fissato dal Custode in data 24.10.2024, si sono ispezionati i luoghi oggetto di indagine effettuando verifiche in merito alla consistenza dei beni e alla corrispondenza di massima con gli elaborati grafici depositati agli atti;

- si è provveduto alla realizzazione di un dettagliato rilievo fotografico (allegato 1) dei luoghi visitati e alla verifica di alcune misure a campione;
- si è accertata l'assenza di un amministratore condominiale (le spese e i lavori di gestione delle manutenzioni di carattere ordinario e straordinario sono gestiti dai condomini), si fa riferimento a quanto indicato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode, Dott.ssa Selmin (allegato 6);
- si è provveduto ad effettuare una indagine in loco per l'individuazione del più probabile valore di stima;
- è stata acquisita nota di trascrizione del titolo di provenienza (allegato 7);
- è stata acquisita nota di trascrizione del verbale di separazione consensuale con il quale i signori ██████████ sono stati autorizzati a vivere separati con assegnazione a ██████████ dell'abitazione coniugale ferma la comproprietà dell'immobile in cui essa è ubicata (allegato 8).
- **è stato acquisito dal comune di Rubano (PD) il certificato di morte di ██████████ deceduto in data 20.07.2024 (allegato 9).**
- È stato acquisito dal comune di Padova estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (allegato 10) nel quale tra le annotazioni viene indicato:

- In data 29/09/1992, [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Padova per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
- Con provvedimento del Tribunale di Padova in data 14/02/1995 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

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

a) La piena proprietà in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti beni immobili:

- Comune di Rubano (PD), NCEU, Foglio 16 Particella 208 Subalterno 2, cat. N2, consistenza 7 vani, VIA DELLA PROVVIDENZA n. 58 Piano T- I;
- Comune di Rubano (PD), NCEU, Foglio 16 Particella 208 Subalterno 7, cat. C/6, consistenza 22 mq, VIA DELLA PROVVIDENZA n. 56 Piano T.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova

Dalla visura per soggetto del 08/01/2025 (allegato 2b)

Fabbricati siti nel Comune di RUBANO provincia PADOVA

Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Immobile di catasto fabbricati – n. 1



Comune di RUBANO (PD)

Foglio 16 Particella 208 **Subalterno 2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RUBANO (PD)

Foglio 16 Particella 208

Indirizzo: VIA DELLA PROVVIDENZA n. 58 Piano T - 1

Rendita: Euro 813,42 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 116 mq - Totale escluse aree scoperte: 113 mq

Immobile di catasto fabbricati – n. 2

Comune di RUBANO (PD)

Foglio 16 Particella 208 **Subalterno 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RUBANO (PD)

Foglio 16 Particella 208

Indirizzo: VIA DELLA PROVVIDENZA n. 56 Piano T

Rendita: Euro 45,45 - Categoria C/6, Classe U, Consistenza 22 mq

Dati di superficie: Totale: 22 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2

- Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni.

Diritto di proprietà derivante da: atto del 28/03/1990 Pubblico ufficiale CASSANO

Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 95891 – UR Registrazione n. 3146 registrato in data

13/04/1990 - Voltura n. 6194.1/1990 in atti dal 15/02/1994.

Nota: dal certificato di morte acquisito dal comune di rubano risulta che

è morto il 20.07.2024.

5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali



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

L'intestazione catastale dei beni è riferita al solo [REDACTED] (ora defunto – allegato 9) che era proprietario in regime di comunione dei beni.

6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo

[REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 08.01.2025 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo a ciascuno degli esecutati rilevando che non sono presenti nuove formalità (allegato 3) oltre a quelle già richiamate all'interno della relazione notarile.

7. Individuazione Z.T.O. secondo il p.i. vigente - pratiche edilizie rilasciate

A) Riferimenti Urbanistici

a) Secondo quanto riportato nella variante n. 9 al piano degli interventi (elaborati di novembre 2024): zona significativa – Sarmeola Sud elaborato T 02 6 scala 1.2000, l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, costituita da un appartamento in condominio su lotto condominiale e garage al piano terra, ricade all'interno della ZTO **B2/24**, regolamentata dall'art. 18 delle NTO e dall'articolo 56 per quanto attiene il rispetto tranviario di 10 ml.

Dalla consultazione interattiva degli elaborati cartografici dello strumento urbanistico vigente effettuata sul portale del comune di Rubano PD: https://www.comune.rubano.pd.it/public_documents/26280, sono state reperite le seguenti informazioni che risultano puramente indicative trattandosi di unità in condominio non suscettibili di ampliamenti in termini di volume e superficie (allegato



3a), per informazioni dettagliate si rimanda a quanto riportato nelle norme specifiche di piano pubblicate nel sito del Comune.

Z.T.O. B2

Si riporta quanto indicato al corrispondente articolo della zona di riferimento:

- Parametri urbanistici

ZTO	N° sottozona	Indice di edificabilità fondiaria	Rapporto di copertura	Altezza massima del fronte (H)	N° Piani massimi
B2	24	1,8	0,35	10,00	3

- Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$
- negli interventi ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione è vietata la realizzazione di locali interrati/seminterrati (fatto salvo quanto già autorizzato o previsto nei PUA approvati) con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;

B) Pratiche Edilizie

Alla richiesta di accesso atti effettuata via mail presso il comune di Rubano PD ha fatto seguito l'invio da parte del comune della seguente documentazione riferita all'immobile:

- Permesso di costruire rilasciato in data 23.08.1963 a [redacted] [redacted] per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
- "Autorizzazione di abitabilità di casa" dalla data 16.10.1964, rilasciata in data 19.10.1964.
- Elaborato grafico con pianta piano tipo e piano terra, elaborato grafico con sezione e prospetti.

8. Abusi edilizi, loro sanabilità

E' stato effettuato un sopralluogo in data 24.10.2024 durante il quale è si è proceduto alla verifica generale della corrispondenza dell'impianto distributivo dell'appartamento al piano primo, della cantina e del garage al piano terra, rispetto a

quanto indicato nelle planimetrie di progetto.

Sono state verificate le finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, sono state effettuate alcune misure a campione necessarie e sufficienti alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile, è stato prodotto un adeguato rilievo fotografico.

Non è stato effettuato alcun rilievo particolareggiato dell'edificio in quanto non previsto dall'incarico; non è stato possibile verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile, le superfici e le consistenze sono da ritenersi indicative in quanto desunte graficamente con opportune approssimazioni e arrotondamenti dagli elaborati grafici progettuali e catastali disponibili.

Il costo di regolarizzazione edilizia risulta non definibile a priori, è infatti subordinato a una serie di variabili che interessano l'attività richiesta dal comune al momento della presentazione della pratica a sanatoria, il tipo di sanzione applicata, la variabilità del compenso proposto dal tecnico incaricato. Si provvede comunque a dar risposta al quesito individuando il più probabile costo di regolarizzazione che dovrà essere pertanto considerato indicativo e non definitivo.

Nella verifica delle misure a campione rilevate in loco con quelle indicate nel progetto si sono considerate le tolleranze costruttive vigenti indicate dall'articolo 34 bis del DPR 380.2001.

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 1, lettera f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modifiche apportate dalla Legge 24 luglio 2024 n.105, l'articolo 1-bis dell'articolo 34-bis è stato inserito per **semplificare le normative edilizie e consentire tolleranze costruttive più ampie** (dal 2% al 6%) in alcune specifiche condizioni di intervento. Queste tolleranze sono state adottate per facilitare la gestione delle pratiche edilizie, riducendo la rigidità nelle misurazioni e nelle verifiche per alcune tipologie di lavori.

Piano terra:

il progetto rilasciato dal comune di Rubano non riporta le quote parziali riferite alle singole unità immobiliari e quindi al garage e al ripostiglio oggetto di relazione. Non



è pertanto possibile verificare la corrispondenza dimensionale tra progetto¹ e stato reale con quote rilevate dallo scrivente non essendo presenti quelle di progetto.

Nonostante da una verifica visiva e dalle proporzioni dei locali sembrerebbe che l'impianto distributivo del garage sia sostanzialmente coerente con quanto graficamente riportato nel progetto, non è possibile asserire lo stesso per il ripostiglio in quanto nel progetto presenta una pianta pressoché quadrata mentre dalle quote rilevate dallo scrivente le dimensioni in pianta risulterebbero di circa 2.77 ml. x 1.65 ml c.a.

Piano primo:

Considerate anche le tolleranze previste dalla norma (D.P.R. 380/2001) si rileva sostanziale coerenza tra le misure interne riportate nella tavola di progetto e quelle a campione rilevate dallo scrivente, fatta eccezione per una parete divisoria realizzata tra l'ingresso e la zona notte che ha creato una nicchia per l'alloggio della lavatrice. Si riscontra una sostanziale difformità nella dimensione delle terrazze in quanto realizzate con dimensioni maggiori rispetto a quelle di progetto.

Zona condominiale parzialmente conforme.

Costi presunti indicativi e non definitivi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, aggiornamento progetto comune, aggiornamento scheda catastale, diritti di segreteria, **euro 6.000,00 c.a.**

10

9. Certificazione energetica ed impiantistica

Secondo quanto indicato dalla proprietà l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano, con caldaia su vano comune al piano terra.

Il compendio immobiliare è stato dichiarato abitabile dal 16.10.1964, considerata la tipologia degli impianti, dei serramenti, dei materiali costruttivi, si ritiene che l'involucro edilizio non risulti particolarmente prestazionale dal punto di vista energetico e la sua classe si presume possa attestarsi nella parte bassa della classifica "classe G".

¹ Mancano le quote





Gli impianti sono probabilmente tutti funzionanti considerato che l'immobile è attualmente abitato in modo continuativo, la loro conformità va riferita all'epoca di costruzione e non alle normative attuali.



10. Confini di proprietà

Il complesso condominiale non è dotato di elaborato planimetrico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale per l'appartamento si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a nord, ovest e sud, l'appartamento al piano primo prospetta su scoperto pertinenziale condominiale, il lato sud anche su via A. Mussato;
- a est con altra ditta e vano scala condominiale.

Per il garage al piano terra:

- a nord scoperto condominiale;
- a est altra Ditta;
- a sud con corridoio e vano scala comune;
- ovest con altra ditta e vano scala comune.

Per la cantina:

- a nord con corridoio comune
- a ovest altra ditta
- a sud scoperto comune
- a est altra ditta

Rispetto alla mappa catastale il condominio confina:

- a nord con particelle 290 e 713;
- a est con particelle 278, 441, 439, 923;
- a sud con particella 207;
- a ovest con via A. Mussato.

11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi



- Indirizzo: via Albertino Mussato n. 4 int. 2 Rubano (PD) Località Sarmeola
(Coordinate Google 45°25'10.3"N 11°49'20.2"E - link Google:
<https://maps.app.goo.gl/H2AEJGeQcHow154q6>).
- **Appartamento** posto al piano primo del fabbricato condominiale con esposizione nord, ovest, sud, composto di quattro vani e accessori con locale **ripostiglio** al piano terra posto al lato sud e annesso all'appartamento;
- **Garage** posto al piano terra del fabbricato lato nord, il secondo da est della superficie di circa mq 22.
- Zona climatica E
- Altitudine centro 18 ml
- Zona sismica: 4 – rischio molto basso

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

Le frazioni del comune sono tre: Bosco di Rubano, Sarmeola e Villaguttera.

Il territorio del Comune si estende nella Pianura veneto-friulana, ed è completamente pianeggiante. È attraversato da corsi d'acqua minori, il principale dei quali è il canale Brentella che ne costeggia i confini orientali con il Comune di Padova, mentre il Brenta scorre alcuni chilometri a Nord, nei pressi di Limena e il Bacchiglione a sud nel territorio di Selvazzano Dentro.

L'unità immobiliare è collocata nella frazione di Sarmeola di Rubano (PD); zone a densità intermedia di popolazione - piccole città e sobborghi caratterizzati prevalentemente da edifici plurifamiliari con tipologia a "blocco" con due/tre piani fuori terra e da attività commerciali e direzionali anche di importante dimensione (centro commerciale "le Brentelle"). L'edificio è ben collocato rispetto al centro delle attività che possono facilmente essere raggiunte anche a piedi.

Edificio condominiale

Si tratta di un edificio condominiale che ha ottenuto permesso di abitabilità nell'anno 1964, presenta una pianta rettangolare, superficie coperta circa mq 230 che insiste su un lotto di superficie catastale mq 590; si sviluppa con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante mista in laterizio e c.a., solai in laterocemento tetto a padiglione, scala condominiale nella parte centrale dell'edificio.



Gli spazi condominiali di uso comune sono ridotti al minimo e sono rappresentati dagli spazi di manovra esterni ai garage, dalla zona ingresso al piano terra, dai distributivi interni ai vari piani.

L'edificio insiste sulla particella catastalmente censita al catasto dei terreni del comune di Rubano foglio 16 particella 208 di superficie catastale mq 590.

L'immobile oggetto di valutazione, composto di due unità situate rispettivamente al piano terra (garage), al piano primo e piano terra (appartamento e cantina).

Appartamento e cantina sub 2 - garage sub 7

E' oggetto di stima l'appartamento posto al piano primo del fabbricato interno 2 con esposizione nord-ovest-sud, composto di quattro vani e accessori, confina con: prospetto su area condominiale per tre lati, vano scale; nonché - locale ripostiglio posto al piano terra, sul lato sud, annesso all'appartamento suddetto; - garage posto al piano terra del fabbricato, sul lato nord, il secondo da est, della superficie di mq. 22 circa, confinante con area condominiale oltre alla proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato (censita al NCT del comune di Rubano, foglio 16 mappale 208 di are 5.90) nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Impianto distributivo – superfici nette indicative²

- ingresso	mq 6.35
- cucina	mq 14.35
- soggiorno	mq 22.10
- camera	mq 13.60
- camera	mq 14.25
- camera	mq 16.50
- bagno	mq 4.55
- doccia.....	mq 2.10
- disimpegno	mq 4.50

² Superfici indicative ricavate graficamente dalla tavola di progetto con relative approssimazioni e arrotondamenti, non frutto di un rilievo reale.



- terrazze mq 8.77 (*)
- garage mq 22.50 (**)
- cantina mq 4.30 (***)

(*) ricavate graficamente dalla tavola del progetto autorizzato (superfici terrazze leggermente inferiori al reale).

(**) ricavate graficamente dalla tavola del progetto autorizzato che non riporta le quote parziali.

(***) dimensione derivante da rilievo reale che non corrisponde alla sagoma (non quotata) indicata nel progetto.

Finiture

Lo stato dell'appartamento e le sue finiture risultano descritti nell'elaborato fotografico allegato.

Murature perimetrali in laterizio prive di cappotto esterno, intonacate e tinteggiate, porta di ingresso a due ante non simmetriche rivestita in legno priva di chiusure di sicurezza, tapparelle in pvc, serramenti perimetrali in legno con vetro singolo, elementi radianti in alluminio, pavimenti di varie tipologie: palladiana, ceramica di varie forme e colori, parquet a spina di pesce su magatelli in sabbia. Considerata la vetustà dell'immobile, nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli esterni necessitano di interventi manutentivi, il cielo delle terrazze è in cattive condizioni.

Pavimenti cantina e garage in cemento, serranda del garage in metallo con apertura laterale scorrevole collegato internamente al distributivo comune; porte di accesso ai due locali in legno del tipo semplice³.

Impianti

Tutti gli impianti dell'appartamento sono sottotraccia, non si è in grado di fornire precise indicazioni in merito alle caratteristiche tecniche della parte impiantistica, alla sua funzionalità, alla conformità rispetto alle vigenti normative, considerato che al momento del sopralluogo l'appartamento risultava normalmente utilizzato si ritiene che gli impianti possano essere tutti funzionanti⁴.

Da quanto riferito dalla proprietà l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas

³ Non rinforzate

⁴ Da verificare

metano con caldaia posizionata su vano condominiale al piano terra; sono presenti due distinti impianti per il raffrescamento della zona giorno e della zona notte con motori separati (è stato riferito dalla proprietà che quello del soggiorno non è funzionante).

12. Dimensioni lorde e superfici commerciali

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, confrontate con le misure a campione effettuate durante il sopralluogo applicando relative approssimazioni ed arrotondamenti.

Le superfici indicate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto derivate da restituzioni grafiche su grafici architettonici e non frutto di un rilievo dettagliato (non oggetto di incarico).

15

rif. nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
1	appartamento sub 2				
2	appartamento piano primo	1	113,00	1	113,00
3	terrazze	1	8,80	0,3	2,64
4	cantina	T	4,32	0,3	1,30
5	totale parziale				116,94
6	garage sub 7				
7	garage	T	22,00	0,5	11,00
8	totale				127,94
9	TOTALE ARROTONDATO				

13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali





In fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'impianto distributivo, sono stati eseguiti dei controlli dimensionali interni a campione, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate variazioni sostanziali tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, fatta eccezione per la dimensione della terrazza sul prospetto ovest (scheda da aggiornare).

Considerato che l'esecutato risulta deceduto, è da aggiornare anche l'intestazione catastale del bene oltre all'indirizzo che risulta essere Via albertino Mussato n. 4.



14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo. Considerata la tipologia del bene la vetustà e le finiture, si ritiene che il più probabile canone di occupazione possa essere individuato in euro/mese 460,00 (quattrocentosessanta/00).

16

15. Oneri di natura condominiale

Da quanto riferito dalla proprietà il complesso condominiale è gestito in autonomia dai singoli condomini, non è formalmente presente un amministratore condominiale.



16. Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

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



17. Formazione del lotto

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



18. Stima del valore del lotto

Criteri di Stima:

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

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, la sua ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, il risultato architettonico, la qualità e vetustà degli impianti, l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si è provveduto ad esperire un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è potuto esprimere un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo.

Al fine dell'indagine di mercato si sono utilizzati anche i valori forniti da astalegale.net
La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

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

Osservatorio Mercato Immobiliare

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.000 ÷ 1.350 Euro/mq

Borsino immobiliare

Abitazioni stabili in fascia media

Valore minimo euro 985 Valore medio Euro 1.151 Valore massimo Euro 1.317

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

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

A seguito dell'indagine effettuata anche presso siti delle agenzie operanti in zona, considerati i valori espressi da Borsino Immobiliare, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, oltre che sulla scorta della propria esperienza professionale, si giunti alla definizione dei seguenti valori

rif. nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	appartamento sub 2						
2	appartamento piano primo	1	113,00	1	113,00		
3	terrazze	1	8,80	0,3	2,64		
4	cantina	T	4,32	0,3	1,30		
5	totale parziale				116,94		
6	garage sub 7						
7	garage	T	22,00	0,5	11,00		
8	<i>totale</i>				127,94	850,00	108.745,91
9	TOTALE ARROTONDATO						110.000,00

18

LOTTO UNICO |

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1 oltre alle quote condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Nr. 1 appartamento in condominio con cantina (sub 2) e garage al piano terra (sub 7) oltre alle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 117 del C.C.

Via Albertino Mussato n. 4 int. 2 comune di Rubano (PD) frazione di Sarmeola di Rubano.

Il bene verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una



decurtazione sul valore di stima precedentemente individuato per:

- a. spese di regolarizzazione amministrativa Euro 6.000,00 c.a. per le quali si rimanda al punto 8 “Abusi edilizi, loro sanabilità”.
- b. assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive, riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15%.

A seguito delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il più probabile valore da porre a base d’asta del lotto oggetto della presente relazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a Euro 88.500,00 arrotondati (ottantottomilacinquecento/00).

Quota di proprietà pari a 1/1

19. Conclusioni

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della quota di 1/1 dell’unità immobiliare oggetto di valutazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensiva delle quote condominiali ai sensi dell’art. 1117 del c.c. possa essere posto a base d’asta all’importo di

Euro 88.500,00 arrotondati (ottantottomilacinquecento/00).

Padova, 08.01.2025

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto





Elenco allegati

Allegato 1	documentazione fotografica
Allegato 2	documentazione catastale <ul style="list-style-type: none"> - Estratto di mappa - Visura per soggetto [REDACTED] - Visura sintetica per immobile - Planimetrie catastali
Allegato 3	verifiche ipotecarie <ul style="list-style-type: none"> - Elenco formalità [REDACTED] - Elenco formalità [REDACTED]
Allegato 4	documentazione urbanistica <ul style="list-style-type: none"> - Estratto del P.I.
Allegato 5	documentazione edilizia <ul style="list-style-type: none"> - Autorizzazione edilizia - Abitabilità - Tavole piante - Tavole prospetti e sezione
Allegato 6	verbale custode
Allegato 7	nota di trascrizione atto di compravendita
Allegato 8	nota di trascrizione atto di separazione
Allegato 9	certificato di morte
Allegato 9	estratto di matrimonio

20



ARCHITETTO MAURO BASSINI

