TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dott.ssa Paola Rossi

Procedura esecutiva

278/24 R.G. Es.

[redacted]

contro

[redacted]

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Daila Canevari
con studio in via Settima Strada, 7- 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail daila.canevari@9hstudio.it

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

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

PAGINA VUOTA

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

SOMMARIO

PREMESSA **5**
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI **6**
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c. 6
1.b Titoli di provenienza 6
1.c Inizio operazioni peritali 7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI **7**
2.a Identificazione catastale e confini 7
- Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita 7
- Attuali risultanze catastali 7
- Confini 9

2.b Corrispondenza identificativi catastali 9
- Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali 9
- Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi 9

2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei 10
- Proprietà dei beni 10
- Altri diritti reali 10
- Rapporti di locazione 10
- Suddivisione in lotti di vendita 11

2.d Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri rimarranno a carico dell'acquirente 11
- Ulteriori formalità, vincoli ed oneri 11

2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione 11
- Iscrizioni contro 11
- Trascrizioni contro 14

2.f Conformità urbanistica 15
- Destinazione urbanistica dell'area 15
- Titoli abilitativi reperiti e Difformità urbanistiche 15
- Agibilità 17

2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione 18
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO **18**
- Contesto urbano 18
- Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme 18
- Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione: 19
- Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione: 23
- Calcolo superficie commerciale 23

4. STIMA DEGLI IMMOBILI **24**
- Criteri di stima adottati 24
- Stima 25

4.a STIMA - ABITAZIONE A 25
4.b STIMA - ABITAZIONE B 26
4.c RIEPILOGO STIMA 28

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

PAGINA VUOTA

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

PREMESSA

Con comunicazione del 22.10.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 278/24** R.G. Es., promossa da [redacted] contro [redacted], e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 24.10.2024 la sottoscritta ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(***allegato 'A'***- *Quesito*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione
(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

Identificativi catastali:	Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD **Fg. 12 - mapp. 1505 - sub. 1** - A/3 - cons: 4,5 vani Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD **Fg. 12 - mapp. 414 - sub. 4** - A/3 - cons: 9,5 vani Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD **Fg. 12 - mapp. 1543 -** F/1 - cons: 8 mq Catasto terreni - Comune di Santa Giustina in Colle PD **Fg. 12 - mapp. 1546** - T - cons: 87 ca
Diritto in esecuzione:	**proprietà per 1/1**
Ubicazione:	Santa Giustina in Colle PD, via Monte Grappa n. 2
Qualità dei beni:	Intero edificio residenziale composto da due abitazioni accostate, tra loro indipendenti e con accesso autonomo, ognuna su due livelli e ognuna con proprio scoperto di pertinenza attualmente non diviso da recinzioni;

Riepilogo attività peritale svolta:

in data 24.10.2024:	• Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
periodo successivo:	• Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** in oggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova: - Atto di compravendita (n. 2) • Indagine presso **l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizi Catastali** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali: - visure per immobili - estratto di mappa- planimetria catastale • **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
periodo successivo:	• Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina in Colle** per le seguenti operazioni: ricerca pratiche edilizie relative al fabbricato, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
in data 31.01.2025:	• Formale **inizio operazioni peritali** per il tramite del custode, Dott.ssa Chiara Bacco, con accesso forzoso autorizzato dal G.E. e sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione alla presenza del Custode;

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

periodo successivo:

- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Approfondimento presso l'ufficio tecnico comunale per verificare lo stato di una istanza di Condono pendente
- Approfondimento presso gli ufficio dei Servizi Catastali per la ricerca e acquisizione delle planimetrie catastali di primo impianto non digitalizzate (1942)
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima dell'immobile ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione Notarile redatta dal dott. [redacted], iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere CE, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 09/09/2024.
Relativamente agli immobili pignorati, oltre a quanto rilevato dalla Certificazione notarile, la sottoscritta ha verificato l'esistenza della seguente ulteriore formalità: Nota di Iscrizione ai nn. 59021/16033 del 09.12.2005, con Annotazione ai nn. 37423/5575 del 09.11.2012 (si rimanda a successivo paragrafo 2.e).
Oltre a quanto sopra, detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di vendita**, redatto dal notaio Roberto Paone, iscritto al Collegio Notarile di Padova, in data 05.12.2005, rep.n. 64523 racc.n. 19642, trascritto a Padova il 09.12.2005 ai nn. 59020/31582;

In virtù del succitato atto, **il sig.** [redacted], dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni, **ha acquistato la piena proprietà per l'intero dell'immobile corrispondente all'attuale C.F. Fg. 12 - mapp. 1505 - sub. 1, oggetto della presente esecuzione.**

L'atto precisa l'esistenza di **servitù di passaggio per l'accesso alla proprietà** e a carico delle particelle 414, compresa nel procedimento e della particella 413 , attuale 1544 e 1545, estranea al procedimento.

- **Atto di vendita**, redatto dal notaio Roberto Paone, iscritto al Collegio Notarile di Padova, in data 30.07.2004, rep.n. 58327 racc.n. 16589, trascritto a Padova il 06.08.2004 ai nn. 38190/22564;

In virtù del succitato atto, **il sig.** [redacted], dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni, **e la sig.ra** [redacted] all'epoca in atti generalizzata come [redacted], dichiarata essere coniugata in regime di separazione dei beni, **hanno acquistato rispettivamente la quota indivisa di 80/100 il primo e la quota indivisa di 20/100 la seconda, degli immobili corrispondenti agli attuali C.F. Fg. 12 - mapp. 414 - sub. 4, C.F. Fg. 12 - mapp. 1543 - F/1 - cons: 8 mq, C.T. Fg. 12 - mapp. 1546 – seminativo arborato Sup. 87 mq, oggetto della presente esecuzione.**

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

La rettifica delle generalità della sig.ra [redacted] risulta derivare al catasto da "Rettifica di intestazione all'attualità del 22/10/2010 - Decreto conferimento Cittadinanza italiana Voltura n. 19571.1/2012 - Pratica n. PD0306618 in atti dal 13.11.2012".

(***allegato 'B'***- *Titoli di provenienza*)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione ai debitori tramite lettera raccomandata inviata il giorno 08.11.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate alla ditta debitrice dal Custode nominato. Il giorno 31.01.2025, per il tramite del Custode, è stato **regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili** con accesso forzoso autorizzato dal G.E. in data 09.01.2025 e dato formale inizio delle operazioni peritali alla presenza del Custode, Dott.ssa Chiara Bacco; il debitore sig. [redacted] era presente.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un intero edificio residenziale composto da due abitazioni terra cielo accostate, tra loro indipendenti e con accesso autonomo, ognuna su due livelli e ognuna con proprio scoperto di pertinenza attualmente non diviso da recinzioni;
Abitazione est totalmente ristrutturata nel 2010, ingresso , soggiorno-cucina, bagno una camera matrimoniale , ampio locale sottotetto
Abitazione ovest da rinnovare con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina quattro camere, due bagni e terrazza
Gli immobili sono ubicati a Santa Giustina in Colle, in via Monte Grappa n. 2

2.a Identificazione catastale e confini

- Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD
Fg. 12 - mapp. 1505 - sub. 1 - A/3 - cons: 4,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD
Fg. 12 - mapp. 414 - sub. 4 - A/3 - cons: 9,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle PD
Fg. 12 - mapp. 1543 - F/1 - cons: 8 mq
Catasto terreni - Comune di Santa Giustina in Colle PD
Fg. 12 - mapp. 1546 - T - cons: 87 ca

Diritto colpito **Proprietà per 1/1**

- Attuali risultanze catastali

Abitazione A
Catasto Fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)
Fg. 12 - part. 1505 - sub. 1 (ex 130 sub 1) - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 4,5 vani - sup. catastale: totale 80 mq - totale escluse aree scoperte 71 mq - rendita € 278,89 - via Monte Grappa n. 2 - P: T-1
- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2020 Pratica n. PD0105322 in atti dal 09/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGG.ANSC (n. 45775.1/2020);
- Immobili intestati a:
  - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Diritto reale: **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/12/2005 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 64523 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31582.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/12/2005;

La Abitazione A sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)

Fg. 12 - part. 1505 - ENTE URBANO - sup. 01 are 36 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/08/2012 Pratica n. PD0220678 in atti dal 17/08/2012 presentato il 17/08/2012 (n. 220678.1/2012);

Si segnala che una porzione del primo piano dell'abitazione A si estende sopra il piano terra dell'abitazione B e di conseguenza l'area di sedime di questa porzione ricade sull'area di sedime dell'abitazione B

Abitazione B

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)

Fg. 12 - part. 414 - sub. 4 (ex 130 sub 4) - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 9,5 vani - sup. catastale: totale 216 mq - totale escluse aree scoperte 206 mq - rendita € 588,76 - via Monte Grappa n. 2 - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2020 Pratica n. PD0105335 in atti dal 09/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGG. ANSC (n. 45788.1/2020);
- Immobili intestati a:
  - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 80/100 in regime di separazione dei beni**
  - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 20/100 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 30/07/2004 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 58327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22564.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal 09/08/2004;

La Abitazione B sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)

Fg. 12 - part. 414 - ENTE URBANO - sup. 03 are 82 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 07/12/2001 Pratica n. 52512 in atti dal 07/12/2001 (n. 18772.1/2001);

Il cortile dell'abitazione B si estende anche sulle seguenti aree, comprese nel pignoramento :

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)

Fg. 12 - part. 1543 - cat. F/1 - cons. 8 mq - via Monte Grappa n. 2 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2020 Pratica n. PD0105323 in atti dal 09/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGG. ANSC (n. 45776.1/2020);
- Immobili intestati a:
  - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 80/100 in regime di separazione dei beni**
  - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 20/100 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: (ALTRE) del 24/08/2012 Pratica n. PD0226890 in atti dal 24/08/2012 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 4662.1/2012)

Catasto Terreni - Comune di Santa Giustina in Colle (PD)

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Fg. 12 - part. 1546 - ql. **SEMIN ARBOR** - cl. 3 - sup. 00 are 87 ca - reddito dom. 0,55 € agr. 0,40 €
- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/08/2012 Pratica n. PD0220678 in atti dal 17/08/2012 presentato il 17/08/2012 (n. 220678.1/2012);
- Immobili intestati a:
  - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 80/100 in regime di separazione dei beni**
  - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
    Diritto reale: **proprietà per 20/100 in regime di separazione dei beni**
- Dati intestazione derivanti da: Atto del 30/07/2004 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 58327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22564.2/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal 09/08/2004;

- Confini

Confini del compendio (C.T. fg. 12 part. 414-1505-1543-1546):

nord:	part. 117 (lotto edificato di altra proprietà) via Montegrappa (strada privata)
sud:	part. 1552 (lotto inedificato di altra proprietà)
ovest:	part. 1545 (lotto inedificato di altra proprietà)
est:	part. 344 (lotto edificato di altra proprietà)

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l'***Allegato C***)

2.b Corrispondenza identificativi catastali

- Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

- Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi

Abitazione A - part. 1505 - sub. 1

L'immobile è accatastato e la planimetria catastale corrisponde quasi completamente allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ad eccezione di **una porzione della camera al piano primo che non è rappresentata e che di fatto si estende sulla particella adiacente 414 .**

Abitazione B - part. 414 - sub. 4

L'immobile è accatastato e la planimetria catastale presenza alcune **incongruenze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo,** riscontrando nella fattispecie alcune differenze nella distribuzione interna dei locali, errata indicazione grafica nella direzione di salita della scala interna e errata rappresentazione del contorno dell'immobile in corrispondenza della camera che confina con quella dell'abitazione A che si estende sulla questa particella.

Si ritiene che entrambe le planimetrie catastali siano da aggiornare, sia per rettificare il distributivo dell'abitazione B sia per rettificare la geometria delle due unità in riferimento alla porzione di camera dell'abitazione A che ricade sul sedime dell'abitazione B.

Si quantifica forfettariamente un importo di 2.000 euro per i necessari aggiornamenti catastali

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Relativamente alle particelle su cui sorgono le due abitazioni ed alle ulteriori aree scoperte che formano il cortile, il tutto corrispondente ai mappali 414, 1505, 1543 e 1546, queste risultano accatastate al Catasto terreni **e l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo con le seguenti eccezioni:**

- Lungo il confine est della particella 1505 (scoperto abitazione A) si rileva la presenza di un muro di cinta in posizione non coincidente con la linea di confine tra la part. 1505 e la part. 344 adiacente di proprietà di terzi estranei al procedimento. Nella fattispecie **il muro di cinta sembrerebbe posizionato leggermente all'interno della particella 1505, quindi a discapito della sua superficie**; si tratta di una valutazione qualitativa sulla base del confronto visivo tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi, ai fini di un accertamento dei confini catastali, si renderebbe necessaria una verifica topografica avvalendosi di figura tecnica specialistica.

Si precisa comunque che la porzione di scoperto in questione è di dimensione molto modesta e si ritiene che la circostanza sia irrilevante ai fini della valutazione di stima.

- lungo il confine nord dei mappali 414, 1505 e 1546, ricade la sede stradale di via Monte Grappa si tratta di strada privata che dà accesso a diverse proprietà e che nell'estratto di mappa è indicata a cavallo dei confini con i mappali adiacenti posti a nord; di fatto si riscontra che il sedime stradale ricade interamente sui mappali a sud e quindi nella fattispecie su quelli in oggetto.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'***allegato 'C'***)

2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

- <u>Proprietà dei beni</u>

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

<u>Fg. 12 mapp. 414 sub. 4 – Fg. 12 mapp. 1543 – fg. 12. Mapp. 1546</u>

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 80/100 in regime di separazione dei beni**
- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 20/100 in regime di separazione dei beni**

<u>Fg. 12 mapp. 1505 sub. 1</u>

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
  Diritto reale: **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

- <u>Altri diritti reali</u>

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

- <u>Rapporti di locazione</u>

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

- Suddivisione in lotti di vendita

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, la scrivente ritiene che sia più ragionevole ed opportuno procedere alla vendita in un **UNICO LOTTO**, formato dall'intero edificio e da tutte le aree scoperte che formano il cortile per molteplici motivi:

- per poter consentire una più agevole risoluzione delle incoerenze catastali tra le due unità
- per una più facile gestione di alcune promiscuità di tipo edile e impiantistico
- per il fatto che attualmente lo scoperto è utilizzato in condivisone e la porzione di proprietà dell'abitazione A è raggiungibile dal cancello carraio posto sullo porzione di proprietà della abitazione B , in caso di divisione tra le due proprietà lo scoperto della abitazione A rimarrebbe intercluso e raggiungibile solo dall'interno dell'abitazione senza possibilità di accesso dalla strada

2.d Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri rimarranno a carico dell'acquirente

- Ulteriori formalità, vincoli ed oneri

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente,** in particolare non risultano :

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
6. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
7. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
8. vincoli di carattere storico-artistico

Si precisa che, per quanto non siano state reperite specifiche trascrizioni, la strada privata via Monte Grappa, ricadente sulle particelle 1546, 414 e 1505, da accesso a diverse proprietà che di fatto esercitano un diritto di passaggio pedonale e carraio.

2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott. Vincenzo Calderini, ed alla data del 13.02.2025 rispetto a tale certificazione la sottoscritta ha verificato l'esistenza della seguente ulteriore formalità: Nota di Iscrizione ai nn. 59021/16033 del 09.12.2005, con Annotazione ai nn. 37423/5575 del 09.11.2012

(***All. 'C'*** *- Documentazione catastale e* ***All. 'G'*** *- Ispezione Ipotecaria).*

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare

- Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 38191 R.G. / 9633 R.P. del 06/08/2004: Ipoteca volontaria**
Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Paone Roberto - rep.n. 58328/16590 del 30/07/2004
Derivante da: Ipoteca volontaria *Totale:* € 280.000,00
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 80/100

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

in regime di separazione di beni
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 20/100
in regime di separazione di beni

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 413** - nat: T Terreno - cons. 8 are 38 centiare;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 131**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 202 mq - via Monte Grappa n. 2 - P:T;
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 130 - sub. 4**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani - via Monte Grappa n. 2 - P:T-1;

Osservazioni:
- ***La sig.ra [redacted]' corrisponde alla sig.ra [redacted]' a seguito di rettifica delle generalità derivante da: "Rettifica di intestazione all'attualità del 22/10/2010 - Decreto conferimento Cittadinanza italiana Voltura n. [redacted]";***
- ***L'immobile n. 1) all'unità negoziale n. 1 corrisponde in parte all'attuale mapp. 1546 oggetto della presente esecuzione;***
- ***L'immobile n. 2) all'unità negoziale n. 1 non è coinvolto dalla presente esecuzione;***
- ***L'immobile n. 3) all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione al mapp. 414 sub. 4;***
- ***L'iscrizione è stata oggetto di successiva Domanda di Annotazione per restrizione di beni ai nn. 37422/5574 del 09.11.2012;***

2) **Iscrizione ai nn. 59021 R.G. / 16033 R.P. del 09/12/2005: Ipoteca volontaria**
Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Paone Roberto - rep.n. 64524/19643 del 05/12/2005
Derivante da: Ipoteca volontaria *Totale:* € 106.000,00
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione di beni
- [redacted]
in qualità di debitore non datore di ipoteca

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 130 - sub. 3**
nat: A5 Abitazione di tipo ultrapopolare - cons. 4 vani - via Monte Grappa n. 100 - P:T-1;
2) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 415** - nat: E Ente Urbano - cons. 1 are 20 centiare;
3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 416** - nat: T Terreno - cons. 1 are;

Osservazioni:
- ***Il sig. [redacted] è estraneo alla presente esecuzione;***
- ***L'immobile n. 1) all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'attuale mapp. 1505 sub. 1 oggetto della presente esecuzione;***
- ***Gli immobili n. 2) e n. 3) all'unità negoziale n. 1 corrispondono in parte all'attuale C.T. mapp. 1505 su cui sorge l'immobile oggetto di esecuzione al C.F. mapp. 1505 sub. 1;***
- ***L'iscrizione è stata oggetto di successiva Domanda di Annotazione per restrizione di beni ai nn. 37422/5574 del 09.11.2012;***

3) **Iscrizione ai nn. 25710 R.G. / 5985 R.P. del 02/07/2010: Ipoteca volontaria**
Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Paone Roberto - rep.n. 82244/31891 del 28/06/2010
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 94.000,00
A favore: - [redacted]
relativamente a tutte le unità negoziali - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione di beni
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 80/100

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

in regime di separazione di beni
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 20/100
in regime di separazione di beni
in qualità di terzo datore di ipoteca

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 416** - nat: T Terreno - cons. 1 are;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 130 - sub. 3**
nat: A5 Abitazione di tipo ultrapopolare - cons. 4 vani - via Monte Grappa n. 100 - P:T-1;
3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 415** - nat: E Ente Urbano - cons. 1 are 20 centiare;

Unità negoziale n. 2 - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 131**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 202 mq - via Monte Grappa n. 2 - P:T;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 130 - sub. 4**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani - via Monte Grappa n. 2 - P:T-1;
3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 413** - nat: T Terreno - cons. 8 are 38 centiare;

Osservazioni:
- ***La sig.ra [redacted] corrisponde alla sig.ra [redacted] a seguito di rettifica delle generalità derivante da: "Rettifica di intestazione all'attualità del 22/10/2010 - Decreto conferimento Cittadinanza italiana Voltura [redacted]";***
- ***L'immobile n. 2) all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'attuale mapp. 1505 sub. 1 oggetto della presente esecuzione;***
- ***Gli immobili n. 1) e n. 3) all'unità negoziale n. 1 corrispondono in parte all'attuale C.T. mapp. 1505 su cui sorge l'immobile oggetto di esecuzione al C.F. mapp. 1505 sub. 1;***
- ***L'immobile n. 3) all'unità negoziale n. 2 corrisponde in parte all'attuale mapp. 1546 oggetto della presente esecuzione;***
- ***L'immobile n. 1) all'unità negoziale n. 2 non è coinvolto dalla presente esecuzione;***
- ***L'immobile n. 2) all'unità negoziale n. 2 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione al mapp. 414 sub. 4;***

4) **Iscrizione ai nn. 37466 R.G. / 5518 R.P. del 09/11/2012: Ipoteca volontaria**
Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Paone Roberto - rep.n. 91201/37214 del 31/10/2012
Derivante da: Ipoteca volontaria *Totale:* € 280.000,00
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 80/100
in regime di separazione di beni
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 20/100
in regime di separazione di beni
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 130 - sub. 4**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani - via Monte Grappa n. 2 - P:T-1;

Osservazioni:
- ***La sig.ra [redacted] corrisponde alla sig.ra [redacted] a seguito di rettifica delle generalità derivante da: "Rettifica di intestazione all'attualità del 22/10/2010 - Decreto conferimento Cittadinanza italiana Voltura n. [redacted]";***
- ***L'immobile n. 1) all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione al mapp. 414 sub. 4;***

5) **Iscrizione ai nn. 41677 R.G. / 8369 R.P. del 11/10/2022: Ipoteca Conc. Amministrativa**
Descrizione: Altro atto

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Pubbl.Uff.: Ag. Entrate Riscossione - rep.n. 4526/7722 del 10/10/2022
Derivante da: Ruolo, Avviso di accertamento esec.e addebito esec. *Totale:* € 50.378,70
Richiedente: [redacted]
A favore: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 80/100
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 80/100
in regime di separazione di beni
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 1505 - sub. 1**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 4,5 vani
Unità negoziale n. 2 - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 414 - sub. 4**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani

Osservazioni:
- ***Gli immobili alle unità negoziali n. 1 e n. 2 corrispondono a parte degli immobili oggetto della presente esecuzione;***

- Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 18977 R.G. / 12719 R.P. del 11/05/2022: Verbale di pignoramento**
Aut. Emittente: Unep Padova - cf: 80015080288 - rep. 1586 del 24/04/2022
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [redacted]
A favore: - [redacted]
relativamente a tutte le unità negoziali - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 80/100
- [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 20/100
Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 1505 - sub. 1**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 4,5 vani
Unità negoziale n. 2 - Comune di Santa Giustina in Colle PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 1543**
nat: F1 Area urbana - cons. 8 mq - via Monte Grappa n. 2 - P: T
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 414 - sub. 4**
nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani - via Monte Grappa n.2 - P: T-1
3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 1546**
nat: T Terreno - cons. 87 centiare

Osservazioni:
- **Gli immobili alle unità negoziali n. 1 e n. 2 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

2) **Trascrizione ai nn. 33690 R.G. / 24075 R.P. del 09/09/2024: Verbale di pignoramento**
Aut. Emittente: Unep Padova - cf: 80015080288 - rep. 4890 del 16/08/2024
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente: [redacted]
A favore: - [redacted]
relativamente a tutte le unità negoziali - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: - [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 80/100

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

- [redacted]
  relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 20/100

Beni colpiti: ***Unità negoziale n. 1*** **-** Comune di Santa Giustina in Colle PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 1505 - sub. 1**
   nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 4,5 vani

Unità negoziale n. 2 **-** Comune di Santa Giustina in Colle PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 1543**
   nat: F1 Area urbana - cons. 8 mq - via Monte Grappa n. 2 - P: T
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 414 - sub. 4**
   nat: A3 Abitazioni di tipo economico - cons. 9,5 vani - via Monte Grappa n.2 - P: T-1
3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 1546**
   nat: T Terreno - cons. 87 centiare

Osservazioni:

- **Gli immobili alle unità negoziali n. 1 e n. 2 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

2.f Conformità urbanistica

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

- <u>Destinazione urbanistica dell'area</u>

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Giustina in Colle prot.n. 1482 in data 11.02.2025, l'area in oggetto in base al Piano degli Interventi Vigente:

- per il mapp. 414 - 1543 - 1546, ricade in:
  - ZTO D4-1 Zona Produttiva
  - ZTO D5-1 Deposito rottami ferrosi;
- per il mapp. 1505, ricade in:
  - ZTO D4-1 Zona Produttiva
- tutti i mappali ricadono in;
  - Delimitazione centro abitato;
  - Vincolo sismico OPCM 3274/2003 - Zona 3;
  - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua e Zona di interesse archeologico;
  - Area a rischio incidente rilevante / fascia di rispetto;
  - Ambito di pianificazione naturalistico-paesaggistica 'Fascia di ricarica delle risorgive';

(Il Certificato di Destinazione Urbanistica, forma **l' Allegato 'H'**)

- <u>Titoli abilitativi reperiti e Difformità urbanistiche</u>

Si premette che l'intero compendio edilizio è riconducibile ad un impianto risalente quantomeno alla prima metà dell'800, l'edificio è infatti chiaramente rappresentato già nelle piante del Catasto Austriaco del 1845. L'edificazione del complesso è avvenuta dunque in epoca precedente all'istituzione di titoli edilizi abilitativi. Si è provveduto a desumere lo stato legittimo anche tramite informazioni catastali di primo impianto ai sensi del comma 1-bis e dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, reperendo presso l'Agenzia del Territorio di Padova le schede di accatastamento dell'intero fabbricato risalenti al 1942, epoca in cui risultava composto da tre abitazioni affiancate e disposte su due piani, configurazione tipica di case di braccianti. Si è provveduto quindi ad indagare presso gli uffici del Comune di Santa

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Giustina in Colle, allo scopo di reperire tutte le pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, che possano avere legittimato interventi nel corso del '900.

Abitazione A

Relativamente all'appartamento di cui al mapp. 1505 - sub. 1, l'ufficio tecnico ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Permesso di Costruire n. 78"**, prot.n. 1043, prat.n. 2007/01293, rilasciato in data 30.08.2007, intestato al sig. [redacted], per lavori di "*ristrutturazione unità est di un fabbricato residenziale*", sugli immobili allora censiti al fg. 12 mapp. 130-131-413-414-415-416 in via Montegrappa n. 6;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività edilizia n. 9273"**, presentata in data 29.02.2010, intestata al sig. [redacted], in variante al permesso di costruire 1293/2007 per modifiche interne,

I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale dell'immobile oggetto di procedura.

La scrivente non ha rilevato nell'immobile in oggetto alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni**.

Abitazione B

Relativamente all'appartamento di cui al mapp. 414 - sub. 4, non essendo stato reperito alcun tipo di titolo abilitativo riguardante la costruzione dell'edificio nel suo insieme, questo **può essere considerato urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica**.

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno comunque rilevato l'esistenza di:

- "*Domanda di condono prat. n. 341*", prot. 1957, presentata in data 01.04.1986, intestata al sig. [redacted];

Tale condono all'epoca non risultava essere stato rilasciato in quanto carente di Autorizzazione paesaggistica, necessaria allora come oggi per interventi di modifica ai prospetti, trattandosi di area ricadente in zona di "*Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua e Zona di interesse archeologico*". Con la suddetta domanda si richiedeva infatti il condono di alcune opere minori interne insieme ad alcune modifiche prospettiche che consistevano nella risagomatura delle aperture esterne, tuttavia con riferimento e comparazione ad uno stato dichiarato e raffigurato come preesistente ma che rispetto al quale non risulta essere presente alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune.

La domanda di condono non è stata sinora definita poiché carente della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, come evidenziato da comunicazione del Comune con richiesta di integrazione. La scrivente si è sincerata presso l'ufficio tecnico Comunale del fatto che sia ancora possibile provvedere all'integrazione e conseguire il rilascio del Condono. L'ufficio Tecnico ne ha dato conferma scritta.

Si rileva comunque che a parere della scrivente è possibile evitare di provvedere a tale adempimento chiarendo con l'Ufficio Tecnico che in realtà l'elaborato grafico comparativo, (prodotto più di 15 anni dopo la domanda di condono dai successori di colui che aveva presentato la domanda nel frattempo

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

deceduto) indica in modo approssimativo un intervento di riduzione dei fori finestra , quindi un intervento prospettico per il quale necessitava autorizzazione paesaggistica, ma tale rappresentazione era evidentemente errata poiché i fori finestra risultano inalterati, non hanno mai subito la riduzione di dimensioni grossolanamente indicata nel disegno e di conseguenza a parere della scrivente, rettificando l'errore, decade la necessita di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si rileva che, rispetto alla pianta dell'abitazione allegata al condono. Risulta che l'immobile abbia subito ulteriori modifiche interne con variazione di alcune tramezze, suddivisione di alcuni locale e fusione di altri. Si ritiene che tale circostanza, per quanto molto banale e normalmente facilmente superabile, configuri una situazione abusiva piuttosto controversa trattandosi di opere eseguite in pendenza di condono che tendenzialmente la giurisprudenza ritiene inammissibili. Alla luce del fatto che si tratta comunque di modifiche interne di lieve entità , non si esclude che possa essere concordata con L'ufficio Tecnico una modalità di legittimazione di queste ulteriori variazioni interne, suscettibile della discrezionalità e dell'interpretazione dei tecnici del settore; in tutti casi, considerato che si tratta appunto di modifiche distributive non particolarmente consistenti, si ritiene che sia comunque possibile ricorrere al ripristino demolendo le tramezze nuove e ricostruendo, anche con pareti di cartongesso, quelle rimosse.

Si quantifica forfettariamente un importo di 6.000 euro per conseguire la legittimazione o attraverso il ripristino edile o concordando con l'ufficio Tecnico una pratica di sanatoria con l'ausilio di un professionista.

Per tutti gli immobili

Relativamente all'area su cui sorgono gli immobili oggetto di esecuzione, l'ufficio tecnico ha prodotto il seguente provvedimento:

- **"Permesso di Costruire n. 054"**, prot.n. 1552, prat.n. 2013-0016, rilasciato in data 17.10.2013, intestato ai sig.ri [redacted], per lavori di "*costruzione mura di recinzione*", sugli immobili allora censiti al fg. 12 mapp. 131-414-994-1543-1545-1546-1547-1505 in via Montegrappa n. 2;

Il suddetto provvedimento legittima la realizzazione del muro di recinzione lungo il lato sud ed ovest dei lotti in oggetto.

(I titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano **l' Allegato 'D',** la documentazione catastale storica è ricompresa nell'**Allegato 'C'**)

- Agibilità

Appartamento A

- **"Richiesta di certificato di agibilità prot.n. 10196"**, presentata in data 02.11.2010, intestata al sig. [redacted], per '*Ristrutturazione di unità ad est di un fabbricato residenziale*', riferito all'immobile censito al fg. 12 mapp. 1505;

L'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di agibilità per formazione di silenzio-assenso.

Appartamento B

Relativamente all'immobile in oggetto non risulta sia mai stato rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità\agibilità, si ritiene tuttavia che ciò non configuri una situazione di irregolarità,

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

dal momento che l'immobile risale ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento (Regio Decreto n. 1265 del 1934) e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato.
Con riferimento specifico alle altezze nette interne rilevate, ovvero di circa 220 cm al piano terra e circa 240 cm al piano primo, si tratta di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina ma se ne ritiene ammesso il mantenimento, e si ritiene ammessa la possibilità di realizzare nuovi interventi, tuttavia nel rispetto del criterio generale che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.
Si tratta pertanto di **immobile considerato agibile, ma non dotato di Certificato di Agibilità, in quanto realizzato in epoca precedente all'obbligatorietà**.

2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Santa Giustina in Colle, in via Monte Grappa, una strada non asfaltata senza uscita percorsa solo dai frontisti, a circa 2 km dal centro comunale, ovvero in prossimità del confine occidentale del territorio comunale, a circa 7 Km dal principale riferimento urbano costituito da Camposampiero, e a circa 25 km dalla città di Padova. Attualmente il tessuto urbano circostante è ancora eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata con edilizia residenziale diffusa attestata lungo gli assi stradali ma comunque esterna rispetto ai centri urbani, prossima al territorio agricolo. La zona in cui si trovano gli immobili è essenzialmente residenziale, in parte di recente urbanizzazione ed in parte più datata, con presenza di edifici abitativi in prevalenza monofamiliari attestati lungo le strade, oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati. Il contesto, originariamente rurale, si è gradualmente trasformato con l'insediamento di capannoni artigianali, l'area si trova al confine con una vicina zona artigianale.
La zona presenta facile accessibilità, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie), si trova nelle relative vicinanze dell'ospedale di Camposampiero, è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento per tutti i maggiori servizi al vicino Comune di Camposampiero. Si può definire come una zona periferica e decentrata ma comunque con componenti di pregio essendo un'area non densamente edificata ma non isolata e prossima ai principali servizi, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale.

La zona in cui sorgono gli immobili non è propriamente centrale ma comunque presenta aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale, e caratterizzata da ampi spazi aperti.

- Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale composto da due abitazioni accostate, attestato lungo via Monte Grappa. L'edificio è riconducibile ad una costruzione originaria già visibile nelle mappe di catasto storico austriaco del 1845, ad inizio '900 aveva una configurazione attestata dai disegni del primo impianto catastale risalente al 1942 e ancora riconoscibile nel fabbricato attuale.

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

L'edificio sorge su alcuni lotti (mapp. 414-1505-1543-1546) che nell'insieme compongono i cortili esterni delle due abitazioni; come già anticipato nei paragrafi precedenti, lungo il margine nord dei mappali 414, 1505 e 1546, ricade la sede stradale di via Monte Grappa, in una fascia compresa tra l'edificio in oggetto ed il confine con il vicino mappale 117 (estraneo alla presente esecuzione).

L'edificio è a base pressoché rettangolare, di concezione estremamente semplice, con copertura a falde, comprende due abitazioni entrambe sviluppate su due piani fuori terra e dotate di proprio cortile di pertinenza esclusiva anche se attualmente non delimitati fisicamente.

L'abitazione A (part. 1505 - sub. 1) occupa la porzione est, l'abitazione B (part. 414 - sub. 4) occupa la porzione ovest, il primo risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione integrale nella seconda metà degli anni '2000, il secondo invece risulta essere stato oggetto di un limitato intervento di rinnovo di alcune finiture nella stessa epoca (tinteggiature esterne, serramenti, finiture dei bagni), ma complessivamente si trova in uno stato di manutenzione e di conservazione insufficiente.

L'edificio presenta strutture di tipo misto, parte con muratura portante di laterizio e parte a telaio in cemento armato con alcuni solai in laterocemento ed altri in legno; il solaio di copertura è a falde anch'esso parte in legno e parte in laterocemento, il manto di copertura in tegole curve e le lattonerie appaiono essere state rinnovate in anni recenti, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore crema per l'abitazione A e di colore rosso per l'abitazione B.

L'aspetto generale dell'edificio è molto essenziale, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono molto semplici. Lo stato di conservazione e di manutenzione complessivo esterno appare in condizioni complessivamente sufficienti ma il decoro non è sicuramente adeguato al contesto e l'edificio necessita in ogni caso di un intervento di manutenzione quantomeno ordinario alle finiture, con particolare riferimento all'appartamento B.

- <u>Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:</u>

<u>Abitazione A</u>

L'abitazione è sviluppata in duplex al piano terra e piano primo, con accesso al piano terra direttamente da via Monte Grappa. E' orientato con affacci finestrati a nord e a sud, lungo il lato ovest confina con l'altra abitazione oggetto di esecuzione. L'unità è libera su tre lati e dispone di uno scoperto di proprietà nella parte sud del lotto, la parte nord pur essendo di proprietà è occupata dalla strada.

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ampio ripostiglio sottotetto (utilizzato come camera)
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 54 mq;
- Superfici nette calpestabili del portico: 4,5 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m al piano terra e variabile da 2.30 a 2.50 al piano primo;
- Superficie netta calpestabile dello scoperto a sud: 45 mq;

Distribuzione interna:

<u>Piano terra</u>

- La porta di accesso immette direttamente in un'unica zona giorno costituita da un locale passante di ingresso e di disimpegno (di circa 9 mq) comunicante con il locale di soggiorno con angolo cottura (di circa 14 mq), finestrato a sud con affaccio su di uno spazio porticato di circa 5 mq rivolto verso il cortile;

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

- Dal disimpegno di ingresso si accede ad un bagno non finestrato (di circa 3,5 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano primo

- La scala interna posta in corrispondenza dell'ingresso porta al piano primo mansardato con soffitti inclinati con struttura in legno a vista; un piccolo disimpegno (di circa 1,5 mq) distribuisce a:
  - Una camera da letto (di circa 15 mq) finestrata tramite 'Velux' ed a sud con affaccio sul cortile;
  - Un ampio locale ripostiglio (di circa 12 mq) finestrato a nord e ad est;

Finiture interne:

L'abitazione è stata totalmente ristruttura tra il 2008 e il 2010 , con rifacimento della copertura de di tutte le finiture.

- I serramenti esterni sono tutti in alluminio di colore bianco con vetrocamera, corredati di scuri esterni in legno laccato di colore rosso, in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche serramenti a soffitto tipo 'Velux', sono presenti due portefinestre di ingresso all'appartamento non blindate, i serramenti presentano uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente discreto;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente in legno con maniglie di colore ottone, sono presenti anche porte di tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scrigno', lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, i soffitti al piano primo presentano la struttura in legno della copertura in vista, al piano primo sono presenti rivestimenti a parete in carta da parati di materiale plastico, lo stato di conservazione degli intonaci e delle tinteggiature è pesantemente compromesso dalla presenza di estese muffe sui soffitti e nelle pareti dovute ad umidità da condensa per percepibile scarsa areazione dei locali da parte degli utilizzatori. Si rende in ogni caso necessario per tutto l'appartamento la sanificazione degli intonaci e il rinnovo delle tinteggiature;
- I pavimenti sono tutti in gres porcellanato, in corrispondenza del piano primo non è stato possibile verificare lo stato e la qualità dei pavimenti in quanto completamente rivestiti in materiale tessile. I pavimenti risalgono tutti agli anni di ristrutturazione dell'appartamento e, dove visibili, si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente discreto;
- La scala interna presenta struttura in C.A., gradini in granito e corrimano in legno;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita e di impianto di illuminazione di emergenza, tutti gli elementi apparivano funzionanti ed in buone condizioni, l'impianto è rispondente agli standard normativi dell'epoca di realizzazione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in ferro, la caldaia è a gas metano del tipo murale, non è stato possibile verificarne lo stato in quanto collocata in un luogo non raggiungibile in corrispondenza del portico esterno, nel soggiorno inoltre risultava essere installata una stufa a legna;
- L'appartamento è dotato di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica "C", l'attestato è scaduto il 02.11.2020;

Attualmente l'abitazione si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente inadeguato, tuttavia si fa presente che l'immobile è stato integralmente ristrutturato tra il 2008 e il 2010, con efficientamento energetico, rifacimento della copertura, applicazione di cappotto esterno, nuova realizzazione di tutti gli impianti e sostituzione di tutte le finiture e serramenti e quindi necessita unicamente di un intervento di ordinaria manutenzione per

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

ritrovare un aspetto rinnovato. La struttura distributiva è sicuramente apprezzabile, con spazi funzionali e coerentemente distribuiti anche se di dimensioni essenziali.
L'appartamento abbisogna sicuramente di alcuni interventi di rinnovo ma si presenta comunque in uno stato complessivamente discreto ed abitabile. Il taglio dell'appartamento, il contesto circostante e la relativa vicinanza al centro comunale di Camposampiero sono sicuramente pregevoli e a vantaggio di una buona commerciabilità dell'immobile.

Abitazione B

L'appartamento è sviluppato al piano terra ed al piano primo, con ingresso al piano terra all'interno del cortile di proprietà, un ampio scoperto di circa 200 mq, sviluppato attorno all'unità su due lati a sud e ad ovest del lotto a cui si accede da via Monte Grappa dove si trovano un cancello pedonale ed un cancello carrabile. L'appartamento è libero su tre lati ed orientato con affacci finestrati a nord su via Monte Grappa e a ovest e a sud verso il cortile privato; lungo il lato est confina con l'altra abitazione oggetto di esecuzione.

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, cinque camere, due bagni, terrazzi, portico, centrale termica;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 158 mq;
- Superfici nette calpestabili dei terrazzi e del portico: 46 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,2 m al piano terra e 2,4 m al piano primo;
- Superficie dello scoperto: 200 mq;

Distribuzione interna:

Piano terra

La porta di accesso immette in un ampio locale di ingresso (di circa 10 mq) da cui si accede a è possibile accedere a:

- Una locale di soggiorno (di circa 15 mq) finestrato ad ovest sul cortile
- una camera (di circa 12 mq) finestrata a nord sulla strada pubblica e raggiungibile attraverso il soggiorno, originariamente questi due locali formavano un unico grande locale di soggiorno, sono stati suddivisi in epoca successiva al condono, si suggerisce il ripristino;
- Una sala da pranzo (di circa 16) finestrato ad ovest e comunicante con un'ampia cucina (circa 22 mq) finestrata a sud con affaccio su due spazi porticati (complessivamente di circa 15 mq) prospettanti sul cortile;

Sul fondo della cucina si ha accesso ad un disimpegno (circa 2 mq) che conduce alla scala verso il piano primo e ad un bagno (di circa 5 mq) finestrato a nord e dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano primo

La scala interna porta al piano primo dove si trova un ampio corridoio di disimpegno (circa 11 mq) dotato di affaccio verso un terrazzino di circa 9 mq. Il disimpegno distribuisce a tutti i locali della zona notte cosi composti:

- Una camera matrimoniale (di circa 16 mq) finestrata ad ovest;
- Una camera matrimoniale (di circa 19 mq) finestrata a nord; secondo i disegni del condono originariamente doveva essere suddivisa in due locali (camera e ripostiglio) che sono stati uniti forse successivamente al condono;
- Una camera (di circa 13 mq) finestrata a sud con affaccio su di una terrazza (di circa 22 mq);
- Una camera (di circa 9 mq) finestrata ad ovest;
- Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a sud e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Finiture interne:

L'abitazione aveva visto sicuramente un primo intervento di riorganizzazione della vecchia casa contadini negli anni 70 (intervento dichiarato in sede di condono), successivamente sono stai fatti nuovi interventi con rifacimento di molte finiture e dei bagni , molto probabilmente all'epoca della ristrutturazione della abitazione A con cui presenta chiare analogie nelle finiture.

- I serramenti esterni sono per la maggior parte doppi, all'esterno con telaio in alluminio anodizzato risalenti agli anni '70 e all'interno con telaio in alluminio elettrocolorato bianco con vetrocamera risalenti all'intervento più recente; sono presenti due portefinestre di ingresso all'appartamento non blindate, la porta della centrale termica esterna è in ferro; non sono presenti scuri esterni o tapparelle avvolgibili. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo dei serramenti esterni è insufficiente, apparivano in parte usurati e danneggiati per cattiva gestione, alcuni erano non funzionanti, altri con vetrazioni mancanti;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno con maniglie di colore ottone, tra il soggiorno e la cucina è presente una parete vetrata con porta a doppia anta, i serramenti interni appaiono per la maggior parte risalire alla metà degli anni '2000, si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente e con segni di usura e cattiva conservazione;
- I pavimenti come anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono tutti in gres porcellanato, appaiono risalire indicativamente alla metà degli anni '2000, lo stato di manutenzione e di conservazione non è del tutto sufficiente, erano presenti in alcuni punti estesi segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato, in corrispondenza di alcune camere al piano primo era presente un controsoffitto di tipologia modulare a quadrotti in gesso con elementi di illuminazione ad incasso. Lo stato di conservazione e di manutenzione delle pareti e dei soffitti risultava del tutto insufficiente, compromesso dalla presenza di muffe su parte dei soffitti e nelle parti alte delle pareti riconducibili ad umidità da condensa dovuta a ponti termici oltre che da percepibile scarsa aerazione dei locali da parte degli utilizzatori; erano visibili inoltre fenomeni di sfogliamento delle tinteggiature in corrispondenza della base delle murature al piano terra causati da umidità di risalita, insieme a consistenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del nodo tra la parete esterna ovest ed il terrazzino, parte di queste hanno causato lo sfondellamento del solaio in corrispondenza dell'ingresso; non era possibile verificare se il problema sia stato risolto;
- La scala interna presenta gradini in marmo e corrimano in acciaio inox;
- I terrazzini presentano struttura in C.A. con parapetti pieni ed in ferro e con pavimentazioni in gres porcellanato, apparentemente rinnovate in anni abbastanza recenti;
- L'impianto elettrico è completo di quadro con salvavita, l'unità è dotata di videocitofono; l'impianto appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo molto limitati, non appare più rispondente agli standard normativi attuali, non è stato possibile verificarne il funzionamento in occasione del sopralluogo, si trova comunque in uno stato di manutenzione appena sufficiente;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata in corrispondenza della centrale termica, non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'appartamento appare essere stato oggetto alcuni interventi di rinnovo negli anni 2000, in ogni caso la maggior parte delle finiture sono di tipo economico, alcune molto datate, alte comunque obsolete e degradate, come pure le dotazioni impiantistiche. All'interno si riscontrano episodi di umidità e di formazione di muffe sulle pareti e sui soffitti, dovuti a scarsa coibentazione e ad infiltrazioni di acque

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

meteoriche che hanno causato i danni sopra descritti. L'appartamento necessita di un intervento di manutenzione complessivo per allinearsi a degli standard igienici, impiantistici, di finiture e di comfort basilari; per quanto l'abitazione risulti attualmente abitata, si ritiene che non possa essere considerata abitabile senza interventi quantomeno impiantistici e di risoluzione di muffe e infiltrazioni.

- Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio

Elemento	***Caratteristiche costruttive***	***Qualità \ fattura***	***Stato di conservazione***
Solai (tipologia)	Laterocemento	media	discreto
Murature perimetrali	muratura in laterizio	media	discreto
Copertura (tipologia)	parte in laterocemento parte in legno	media	discreto
Manto di copertura	tegole curve	media	discreto
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato e intonachino	media	sufficiente

Abitazione A

Elemento	***Caratteristiche costruttive***	***Qualità \ fattura***	***Stato di conservazione***
Portone di ingresso	Portafinestra in alluminio	media	discreto
Finitura interna pareti	Intonaco tinteggiato	media	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	sufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in alluminio con vetrocamera, scuri esterni in legno	media	discreto
Pavimenti	gres porcellanato	media	sufficiente
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	media	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo, caldaia a gas - radiatori in ferro	media	non verificabile
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

Abitazione B

Elemento	***Caratteristiche costruttive***	***Qualità \ fattura***	***Stato di conservazione***
Portone di ingresso	Portafinestra in alluminio	media	insufficiente
Finitura interna pareti	Intonaco tinteggiato	media	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	doppi in alluminio con vetrocamera	media	insufficiente
Pavimenti	gres porcellanato	media	insufficiente
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	media	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo, caldaia a gas - radiatori in ferro	media	non verificabile
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

*(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).*

- Calcolo superficie commerciale

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

***Abitazione* A**	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	72,0 mq	100,00%	72,0 mq
Portico	5,0 mq	30,00%	1,5 mq
Cortile	45,0 mq	*0,00%	0,0 mq
		Totale	**74,0 mq**

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

***Abitazione* B**	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	202,0 mq	100,00%	202,0 mq
Terrazzini e portici (sup. fino a 25 mq)	25,0 mq	30,00%	7,5 mq
Terrazzini e portici (sup. oltre 25 mq)	21,0 mq	30,00%	6,3 mq
Centrale termica	3,0 mq	25,00%	0,7 mq
Cortile	200,0 mq	*0,00%	0,0 mq
		Totale	**216,0 mq**

** Nella parametrazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie a cortile (percentuale di ragguaglio 0%) in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.*

*(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).*

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- Criteri di stima adottati

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Dato lo stato di obsolescenza dell'Abitazione B (Fg. 12 mapp. 414 sub. 4) e la inderogabilità di un intervento di ristrutturazione, si procederà anche attraverso il **metodo di stima del valore di trasformazione**, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di bene suscettibile di trasformazione che lo rende appetibile come immobile da ristrutturare; detto metodo ricava il valore dell'immobile allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato del bene ristrutturato e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), valore ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile. I valori di mercato dell'immobile portato a nuovo verranno determinati applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle dell'edificio in oggetto.

Si procederà infine alla mediazione tra i risultati ottenuti attraverso i due metodi.

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

- Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

La sottoscritta ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

4.a STIMA - ABITAZIONE A

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **immobili nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero appartamenti su due piani di livello sostanzialmente discreto in complessi bifamiliari o con più unità abitative, dotati di una sola camera.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Zona Centrale, riferito al 1° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.250 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.300 e 1.500 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti rinnovati in anni relativamente recenti. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.200 e 1.400 €/mq commerciale. Nella parametrazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione in una strada lontana dal traffico automobilistico e percorsa solamente dai suoi residenti, in particolare per l'appartamento un orientamento favorevole dei locali e la presenza di uno scoperto di proprietà esclusiva, si tiene inoltre particolarmente conto dei lavori relativamente recenti di rinnovo e di ristrutturazione dell'immobile;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro comunale di Santa Giustina in Colle, l'assenza di un garage o di un posto auto in proprietà, in particolare per l'appartamento uno stato di manutenzione e di conservazione inadeguato con riferimento al contesto ed ai lavori di ristrutturazione di cui l'immobile è stato oggetto, la necessità di dover provvedere comunque ad interventi di manutenzione ordinaria per rinnovare finiture ed eventualmente anche gli impianti;

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.300,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	**Valore medio di mercato**
74	€ 1.300,00	**€ 96.200,00**

Da intendersi come valore a corpo.

4.b STIMA - ABITAZIONE B

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **immobili nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero appartamenti su due piani bisognosi di interventi di ristrutturazione, in complessi bifamiliari o con più unità abitative, dotati di più camere e locali accessori.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Zona Centrale, riferito al 1° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.250 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti abitabili ma da ristrutturare. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 200 e 400 €/mq commerciale. Nella parametrazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione in una strada lontana dal traffico automobilistico e percorsa solamente dai suoi residenti, in particolare per l'appartamento un orientamento favorevole dei locali, la presenza di ampi locali accessori e di uno scoperto di proprietà esclusiva utilizzabile a parcheggio;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro comunale di Santa Giustina in Colle, l'assenza di un garage o di un posto auto coperto, in particolare per l'appartamento uno stato di manutenzione e di conservazione del tutto insufficiente e non adeguato al contesto, si è tenuto conto in particolare del pessimo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti e della necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione straordinaria per rinnovarlo completamente.

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato dell'immobile, nello stato attuale di fatiscenza, un importo pari a 300,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, nell'attuale stato di locazione o in alternativa supposto libero da persone, risulta pari a:

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
216	€ 400,00	€ 86.400,00

Da intendersi come valore a corpo.

Metodo del valore di trasformazione

Si è ricercato il valore di possibile immissione sul mercato di unità residenziali in edifici bifamiliari o plurifamiliari ristrutturate a nuovo nella stessa zona. Si è confrontato il valore proposto dall'OMI per immobili residenziali portati a nuovo e i valori desunti dal mercato locale per la stessa tipologia e zona.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Zona Centrale, riferito al 1° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.300 e 1.500 €/mq di superficie catastale;

Si desume dal mercato locale attuale che ad immobili in contesti analoghi, della tipologia ricavabile nell'immobile in oggetto, sia attribuibile un **valore medio unitario di 1.250,00 €** al metro quadro lordo.

Da cui si ricava un **valore del bene trasformato** pari a:

Superficie lorda totale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato ristrutturato
216,0	€ 1.250,00	€ 270.000,00

Per il restauro funzionale del fabbricato, inteso come opere edili, opere impiantistiche, interventi di coibentazione ed impermeabilizzazione dell'involucro edilizio, finiture interne ed esterne, opere esterne, il tutto attenendosi agli interventi strettamente necessari per l'opportuno rinnovo e adeguamento con materiali medi coerentemente con il valore individuato per l'immissione sul mercato dell'immobile ristrutturato, si stimano necessari i seguenti costi minimi:

Stima presuntiva dei costi di trasformazione per la riconversione degli immobili			
Opere edili e impiantistiche ad uso residenziale	**quantità**	**costo unitario**	**costo totale**
Costo parametrico: **€ 800,00/mq** calpestabile	175,0 mq	800,00 /mq	€ 140.000,00
Costi amministrativi e autorizzativi Oneri e diritti per pratiche amministrative, Oneri per autorizzazioni, Oneri e diritti per accatastamento	stimato	circa 3%	€ 4.000,00
Spese tecniche Onorari di progettazione, direzione lavori, Onorari Coordinamento sicurezza, Onorari accatastamento, redazione APE	stimato	circa 14%	€ 20.000,00
imprevisti	stimato	circa 12%	€16.000,00
		TOTALE PRESUNTO SPESE (arrotondato)	**€ 180.000,00**

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724

Facendo la differenza tra il valore ricavabile dall'immobile ristrutturato e i costi di trasformazione stimati, si ricava un valore del complesso immobiliare allo stato attuale pari a:

€ 270.000,00 - € 180.000,00 = € 90.000,00

Mediando tra i due i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi si ricava:
(€ 86.000,00 + 90.00,00) / 2 = **€ 88.000,00**

4.c RIEPILOGO STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero del compendio immobiliare in oggetto formato dalle due abitazioni e dalle aree scoperte, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposti liberi da persone, dedotti costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica precedentemente stimati risulta pari a:

€ 96.000 + € 88.000-(€ 2.00+€6.000) =
€ 176.000 (euro centosettantasei/00)

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)
alla data del 28 febbraio 2025

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 28 febbraio 2025

arch. Daila Canevari

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo
All. A Quesito
All. B Titoli di provenienza
All. C Documentazione catastale
All. D Documentazione urbanistica
All. E Documentazione fotografica
All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
All. G Ispezione ipotecaria
All. H Certificato di Destinazione Urbanistica
All. I Attestato di Prestazione Energetica - Appartamento A

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

Firmato Da: CANEVARI DAILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f724