

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO****SPA**

Contro:

Fascicolo:

nr. 314/2024

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Paola Rossi

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 18.12.2024 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 14.02.2025, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;
- descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
 - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali

risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze

catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il

pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto

nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo

in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali

rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul

godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del

titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923

c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in

uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo

frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla

concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli

immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento,

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale,

gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le

domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali

limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter

rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa

trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere



storico-artistico;

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

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

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

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



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

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

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

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

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

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

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

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

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

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo

proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale,

del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del

bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata,

l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile

redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione

consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti

attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile,



anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi

l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella

determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle

vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni

che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad

acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo

procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad

accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato

l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

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

scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17.06.2025 e quindi
entro il 17.05.2025.

Il CTU si è recato presso i luoghi di causa in data 17.03.2025 per effettuare la sua

visita peritale.

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

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto

Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

• [REDACTED]

proprietario per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;



Unità negoziale 1

Comune di Albignasego (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 4, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5, Via San Daniele n. 2/A, Piano S1-T-1, Sup. Cat. 206 mq, totale escluse aree scoperte 183 mq, R.C.

€.794,05;

2. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 8, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 32, Via San Daniele n. 2/A, Piano S1, Sup. Cat. 37 mq, R.C. €84,29;

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 subb. 4-8

– Atto del 05/02/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Campodarsego (PD) Repertorio n. 25901 - trasferimento sede sociale Nota presentata con Modello Unico n. 4000.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 14/02/2018;

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

– Variazione toponomastica del 20/03/2014 Pratica n. PD0056940 in atti dal 20/03/2014 Variazione di Toponomastica (n. 60964.1/2014);

– Variazione nel classamento del 20/12/2008 Pratica n. PD0364953 in atti dal 20/12/2008 variazione di classamento (n. 29106.1/2008);

– Costituzione del 20/12/2007 Pratica n. PD0442596 in atti dal 20/12/2007 costituzione (n. 6415.1/2007);

I suddetti immobili risultano di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] per atto di trasferimento sede sociale avanti Notaio Francesco Diliberto Saverio in Campodarsego del 05.02.2018 N. Rep. 25901/13928 trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 14.02.20108 ai nn.



5946/4000) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Essi pervennero alla [REDACTED] atto di compravendita del terreno
censito al N.C.T. al fg 17 mapp. 696 da parte dei [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita avanti notaio
Paolo Speranza in data 23.05.2006 Rep. 302745/22951 trascritto ai RR.II. di
Padova in data 16.06.2006 ai nn. 32610/18082.

Ai predetti [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto avanti notaio Francesco Crivellari in data
14.07.1992 Rep. 16977, trascritto ai RR.II. di Padova in data 07/08/1992 ai nn.
20006/13783.

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 38516 R.G. 27391 R.P. del 16.10.2024

a favore

[REDACTED] per
il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1
contro



25901/13928, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova

(PD) in data 14.02.2018 ai nn. 5946/4000 con il quale vengono trasferiti i seguenti

immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Albignasego (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 4, Cat. A/2, vani 7.5, Via San Daniele 2/A, P.S1 - T;

2. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 8, Cat. C/6, cons. mq 32 Via San Daniele 2/A, P.S1;

3. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 968 sub 35, Cat. A/2, vani 3, Piazza Falcone e Borsellino 6, P. T;

4. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 968 sub 64, Cat. C/6, Cons 12 mq, Via Monte Sabotino SNC, P. S1;

Unità negoziale 2

5. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 970 sub 64, Cat. D1, Cons 12 mq, Via Monte Sabotino P. T;

nn. 30722 R.G. 17786 R.P. del 02/08/2010

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] er il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente
all'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni;

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

Titolo

Atto tra vivi, preliminare di vendita avanti notaio Carlo Martucci di Padova, Cod.

Fisc. MRTCRL64L13F839T, in data 28.07.2010 Rep. 84507/15212 trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 08.08.2010
ai nn. 30722/17786 con il quale vengono promessi in vendita i seguenti immobili:



Unità negoziale 1

Comune di Albignasego (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 4, Cat. A/2 Vani 7,5 Cat. A2 P.S1 T1;

2. N.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub 8, Cat. C/6 mq 32 Cat. C6 P. S1,

nn. 32610 R.G. 18082 R.P. del 16/06/2006

a favore

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente
all'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà per la quota di 60.52/100
relativamente all'unità negoziale 2;

contro

1.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto tra vivi compravendita avanti notaio Paolo Speranza di Padova Cod. Fisc. SPR

PLA 32E11 H501P in data 23.05.2006 Rep. 302745/22951, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 16.06.2006 ai nn.

32610/18082 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Albignasego (PD)

1. N.C.T.: fg. 17 mapp. 696 cons. 11 are 10 centiare;

identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Albignasego (PD)

N.C.T.: fg. 17 mapp. 590/B;

N.C.T.: fg. 17 mapp. 412/A;



Comune di Albignasego (PD)

N.C.T.: fg. 17 mapp. 590/A;

N.C.T.: fg. 17 mapp. 412/A;

Iscrizioni:

nn. 29661 R.G. 7465 R.P. del 05/06/2007

a favore:

[REDACTED] 2 per

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

contro

[REDACTED]

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

Titolo:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, avanti notaio Carlo

Martucci di Padova, in data 31.05.2007, rep. nn. 73049/9772, per un capitale di €.

5.000.000,00 e un totale €. 10.000.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Padova in data 05.06.2007 ai nn. 29661 R.G. e 7465 R.P,

con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

Comune di Albignasego (PD)

1. N.C.T.: fg. 17 mapp. 696 cons. 11 are 10 centiare;

2. N.C.T.: fg. 17 mapp. 697 cons. 22 are 23 centiare;

3. N.C.T.: fg. 17 mapp. 698 cons. 13 are 81 centiare;

4. N.C.T.: fg. 17 mapp. 703 cons. 6 are 87 centiare;

5. N.C.T.: fg. 17 mapp. 720 cons. 4 are 69 centiare.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 8)



- VISTO il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 e s.m.i.;
- VISTA la zonizzazione del P.R.G. approvato con provvedimento Giunta Regionale n. 1341 del 07.5.2004 ed esecutivo in data 16.6.2004;
- VISTA la D.G.R.V. n. 1137 del 18.3.2005 di approvazione definitiva della Variante generale al P.R.G., ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 61 del 27.6.1985 e pubblicata sul B.U.R. della Regione Veneto n. 38 del 12.4.2005;
- VISTI gli articoli 16 e 17 del vigente Regolamento Edilizio;
- VISTO il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) della Comunità Metropolitana di Padova, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22 febbraio 2012, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16 marzo 2012;
- VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4147 del 30.12.2008, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 7 del 20.01.2009, avente per oggetto "Comune di Albignasego. Piano Regolatore Regionale – Variante parziale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Articolo 45 della L.R. n. 61 del 27.6.1985";
- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 18.6.2009, avente per oggetto "Adeguamento degli elaborati del P.R.G.: Presa d'atto", con la quale si prendeva atto dell'aggiornamento degli elaborati, che compongono il P.R.G., alle decisioni regionali ed alle varianti parziali ex articolo 50, 4° comma, della L.R. n. 61/1985;
- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19.02.2013, avente per oggetto "Piano di assetto del territorio. Adozione";
- VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 4 del 16.01.2015, avente ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. - Comune di Albignasego (PD) – Approvazione ai sensi dell'art. 14, comma 6, della Legge



Regione Veneto n. 11/2004", pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 12 del 30.01.2015;

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.7.2016, avente per oggetto "Aggiornamento del P.R.G., ora P.I. (Piano degli Interventi), a seguito dell'approvazione del P.A.T., con l'introduzione delle varianti cartografiche e normative intervenute da maggio 2009 fino alla variante al P.R.G. n. 54. Presa d'atto";

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.07.2017, avente per oggetto "Approvazione variante n. 6 al P.I. delib. C.C. 19/2017. Accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 L.R. n. 11/2004, [REDACTED]

[REDACTED] Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004 ecc.";

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.01.2019, avente per oggetto "Variante n. 7 al P.I. Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi articolo 18 L.R. n. 11/2004.";

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 02.04.2019, avente per oggetto "Variante n. 7 al P.I. Approvazione adeguamento definitivo degli elaborati a prescrizioni, indicazioni Esame osservazioni, controdeduzioni e approv.";

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 14.11.2022, avente per oggetto "Approvazione variante n. 14/1 al P.I. delibera di consiglio comunale n. 13 del 14.4.2022;

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28.12.2023 pubblicata all'albo pretorio del Comune in data 15.01.2024, per approvazione Variante parziale n. 25 al Piano degli Interventi (P.I.) – Varianti Verdi per la



riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. 4/2015";

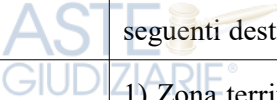
- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28.12.2023 pubblicata all'albo pretorio del Comune in data 15.01.2024 - approvazione variante n. 22 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11";

- VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 05.04.2024, avente per oggetto "Esame osservazioni, controdeduzioni e approvazione variante n. 23 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11". Tale variante è pertanto divenuta efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 29/04/2024.

DATO ATTO

- che nella seduta del 25.07.2024 il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione della variante n. 21 al P.I. (Recred), divenuta efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 01/08/2024, e l'Adozione delle varianti n. 14/2A, 26 e 27 al P.I. a cui si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- che nella seduta del 30.09.2024 il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione della variante n. 27 al P.I. (D.C.C. n.34), divenuta efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 04/10/2024;
- che nella seduta del 20.02.2025 il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione della variante n. 14/2A al P.I. (D.C.C. n.9) e della variante n. 26



		
	al P.I. (D.C.C. n.10), divenute efficaci trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione	
	all’Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 05/03/2025;	
	il Comune di Albignasego	
	CERTIFICA	
	che l’area è così censuariamente descritta:	
	A. Comune di Albignasego, Sezione Unica, foglio 17, mapp. 868 presenta le	
	seguenti destinazioni urbanistiche:	
	1) Zona territoriale omogenea tipo: Z.T.O. C2A (C2A/47a) ricadente in ambito di	
	P.U.A. denominato “C2/47 - Lion” convenzionato, attuato e collaudato.	
	Dati tecnici: vedi Articolo 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I. “Piani	
	urbanistici attuativi (P.U.A.) - Vigenti”; Articolo 17 delle Norme Tecniche	
	Operative del P.I. per la zona “Z.T.O. C2A – Aree residenziali di espansione	
	convenzionate”.	
	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	
	Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate in Albignasego	
	località Lion lungo via San Daniele, al civico n.4, strada di lottizzazione,	
	perpendicolare a Via Sant’Andrea”, strada che collega la città di Albignasego alla	
	sua Frazione Lion.	
	Gli immobili fanno parte di un comprensorio tipicamente residenziale di recente	
	lottizzazione e costruzione con presenza prevalente di case plurifamiliari o a schiera	
	di massimo due piani fuori terra, caratterizzati da un’architettura tipica dei primi	
	anni del nuovo secolo. Distanza circa 2 km dal centro cittadino.	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 10)	
	La presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari al:	
	N.C.T.: foglio 17, mappale 868	
		
25-Es_Imm. 314-2024		



Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.17 mapp. 868)

Nord mappale 808;

Est mappale 808;

Sud mappale 905;

Ovest mappale 790.

Unità censita al N.C.E.U. fg 17 mapp. 868 sub 4

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare su tre livelli collegati da una scala interna con struttura in calcestruzzo e pedate in legno ed in gres. Tale

immobile è parte di una quadrifamiliare con unità abitative poste simmetricamente

lungo i due assi cartesiani.

L'immobile ha caratteristiche architettoniche moderne e tipiche dell'architettura del vecchio secolo.

La struttura è in muratura portante con pilastri interni e travi in c.a.. I solai sono in latero cemento e, quello di copertura, a falde il legno con manto in tegole, grondaie

e pluviali in rame. I rivestimenti esterni sono in intonaco a graffiato, con bancali in marmo trani e contorni finestre e porte finestre in intonaco e tinta. Vi è presenza di

oscuri alla veneta rossi. Il fronte principale presenta al P.T un porticato, mentre al P.1° lo stesso è caratterizzato da un loggiato.

La recinzione del lotto è in muratura sovrastata da struttura in acciaio con cancello pedonale in pari materiale. Una gradevole siepe completa la recinzione. La

separazione con le altre due unità attigue avviene parimenti. La pavimentazione del porticato e del marciapiede è in gres da esterni. Il lato su ed est dell'unità viene

cinto da un giardino.

Dal porticato al P.T. si accede direttamente in un ingresso su cui, verso sud, si apre un ampio soggiorno e, verso ovest, un disimpegno ed il locale cucina a giorno con



uscita sul giardino a sud. Sul disimpegno si affaccia il vano scale, che adduce al

P.1° e all'interrato, nonché, verso nord, un locale ripostiglio, ora utilizzato come

lavanderia, ed un locale lavanderia adibito a servizio igienico per il reparto giorno.

I locali disimpegno, lavanderia e ripostiglio presentano un'altezza regolare di 2,40

m e risultano abitabili. Mediante la predetta scala si accede, a nord, in un

disimpegno al P.1° ove affacciano i due locali servizio del reparto notte: il primo

illuminato da un velario il secondo da una porta finestra che si apre su una loggia

posta sopra il portico al P.T.. Dal disimpegno, procedendo verso sud, si salgono

due scalini e si trova un lungo corridoio su cui si aprono, da ovest verso est ed in

senso orario: uno sgabuzzino, non denunciato, ricavato sul sottostante ingresso

della scala, una camera singola con piccolissima loggia ad est, un sottotetto non

abitabile ma praticabile (altezza interna inferiore ai 2,70 m) con accesso al terrazzo

a sud ed infine la camera matrimoniale, con antistante una loggia ed il terrazzo di

cui sopra.

Dalle scale al P.T. si accede, nell'interrato, direttamente in un ripostiglio

illuminato e arieggiato da un'ampia bocca di lupo. Da questo ripostiglio, verso est,

si accede all'autorimessa (Sub. 8) di ampie dimensioni, attualmente adibita a

locale palestra.

I serramenti esterni dell'unità sono in PVC bianco con vetrocamera 3/12/3 mentre i

serramenti interni sono in legno laccato bianco con portone di accesso blindato. I

pavimenti sono in gres e legno con battiscopa in legno laccato bianco. I

rivestimenti parietali sono in intonaco e tinta.

L'unità presenta tre servizi igienici: al P.T. munito di lavandino, wc, bidet e

doccia; al P.1° con lavandino, wc, bidet e vasca quello ad ovest mentre quello ad

est con lavandino, wc, bidet e doccia.



L'impianto risulta a norma L.46/90 fornito di videocitofono, impianto di allarme e di condizionamento sia al piano terra che al primo.

Il riscaldamento è a pavimento con caldaia a gas metano di rete e stufa a pellet.

Unità censita al N.C.E.U. fg 17 mapp. 868 sub 8

Trattasi di un ampio garage doppio con basculante in alluminio coibentato e rivestito nella parte interna. Le rifiniture di tale locale sono in intonaco e tinta con pavimento in laminato legno prefinito.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷7)

Sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Conselve i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n. 169 Prot. 23683, presentato [REDACTED] in persona del [REDACTED] per la costruzione di edificio quadrifamiliare in P.d.L. C2/47 – lotto 6, rilasciato in data 09.03.2007;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2007D325 del 11/12/2007 Prot. 42090, presentata [REDACTED] per variante in corso d'opera alla P.C. n. 169/2006 Lotto 6;
- Agibilità in data 18.03.2008 Prot. 9829.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Sono stati accertati i seguenti abusi:

1. al P.I. lievi variazioni dimensionali dei locali;
2. al P.1° apertura di una porta sul corridoio a creare un piccolo ripostiglio cieco;

Quanto appena elencato implica la presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento di apposita oblazione di € 516,00 oltre alla necessaria variazione catastale.

La pratica edilizia avrà costi professionali stimabili in circa €. 4.000,00 mentre la variazione catastale in €. 600,00, entrambi comprensivi di accessori di legge.



POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà della ditta esecutata.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente occupati

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere ma una “promessa di vendita” stipulata

registrata presso PD1 in data

30.07.2010 e trascritta ai RR.II. di Padova il 02.08.2010 ai nn. 30722/17786 (vedasi

allegato 4).

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non trattandosi di un bene in condominio il CTU non ha rilevato spese di gestione e

manutenzione.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate formalità gravanti sui beni in esecuzione:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU ha reperito un Attestato di Qualificazione Energetica AQE redatto in data

03.03.2008.

Tale attestato descrive il bene in Classe energetica B con EP_{gl,nren}= 189,97

KWh/mq anno.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del “valore di mercato”

ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

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



per gli immobili ad uso abitativo:

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

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

€/mq 1.400,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € **1.190,00/mq**.

Il terrazzo, i loggiati ed il porticato hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

Le porzioni con altezza non abitabile sconteranno un minor valore del 50%.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6÷7)

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

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

N.C.E.U. Comune di Albignasego

Abitazione fg. 17 mapp. 868 sub. 4

Piano Int: ripostiglio	mq 28,55	mq 28,55
Piano terra	mq 85,07	mq 85,07
Loggia P.T.	mq 4,97	mq 4,97



ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®			
	Portico P.T.	mq 6,20	mq 6,20
	Piano P1 abitabile	mq 74,47	mq 74,47
	Piano P1 non abitabile	mq 12,37	mq 12,37
	Logge	mq (3,195+6,20)	mq 9,40
	Terrazzo P1°	mq 14,25	mq 14,25
	Totale		mq 235,28
ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®		Autorimessa fg. 17 mapp. 868 sub. 8	
	Piano Int: autorimessa	mq 36,81	mq 36,81
		LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI	
		COEFFICIENTI CORRETTIVI	
		Lotto Unico Comune di Albignasego	
		N.C.E.U. Comune di Albignasego	
		Abitazione fg. 17 mapp. 868 sub. 4	
	Piano Int: ripostiglio	mq 28,55x0.5	mq 14,30
	Piano terra	mq 85,07x1.0	mq 85,07
	Loggia P.T.	mq 4,97x0.33	mq 1,64
	Portico P.T.	mq 6,20x0.33	mq 2,05
	Piano P1 abitabile	mq 74,47x1.0	mq 74,47
	Piano P1 non abitabile	mq 12,37x0.5	mq 6,19
	Logge	mq (3,195+6,20) x 0.33	mq 3,10
	Terrazzo P1°	mq 14,25x0.33	mq 4,70
	Totale		mq 191,52
ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®		Autorimessa fg. 17 mapp. 868 sub. 8	
	Piano Int: autorimessa	mq 36,81x0.7	mq 25,80
		STIMA	
ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®			
ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®			



Lotto Unico Comune di AlbignasegoN.C.E.U.: fg. 17 mapp. 868 sub. 4 - 8

Totale abitazione mq (191,52+25,80) = 217,32 x €. 1.190,00/mq € 258.610,80

A dedurre costo per la regolarizzazione edilizia € 516,00

A dedurre costo per le relative spese tecniche € 4.000,00

A dedurre costo per la regolarizzazione catastale € 600,00

Totale valore abitazione € 253.494,80

Totale valore lotto Unico arrotondato € 253.500,00**Quota di possesso 1/1 € 253.500,00**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa

evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 15.05.2025

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali e promessa di vendita;
- 5 Relazione Notarile dott.ssa Maria Landolfo di Napoli (NA);
6. Copia Permesso di Costruire n. 169 Prot. 23683;
7. Copia della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2007D325;
8. Copia della Agibilità in data 18.03.2008 Prot. 9829;
9. Certificato di destinazione urbanistica;
10. Allegato fotografico (nr. 50 foto).

