

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 349/2024**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 24.01.2025 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura

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

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

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

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

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

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

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

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

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi

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 Astalegal: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegal.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.

Astalegal 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 18.06.2025 e quindi entro il 18.05.2025.

Il Custode delegato, dott. Marcello Dalla Costa, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 24.02.2025 per dare inizio alle operazioni peritali.

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

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:



relativamente alla seguente proprietà:

Comune di Padova (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, ZC 2 Cat. A/2, Cl. 2, vani 7.5, Via Rosolino

Pilo n.1/A, P.1°, Sup. Cat. 140 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, R.C.

€.1.007,09;

Dati derivanti da:

– Variazione del 13/01/2021 Pratica n. PD0002561 in atti dal 14/01/2021
demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1085.1/2021);

– Variazione toponomastica del 31/01/2019 Pratica n. PD0080126 in atti dal

31/01/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.
71550.1/2019);

– Successione ex lege di [REDACTED] Registrazione

Volume 88888 n. 206546 registrato in data 12/07/2019 - Trascrizione n.

21197.1/2019 Reparto PI di PADOVA in atti dal 07/08/2019;

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

– Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0296165 in atti dal
26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal comune
(n.243075.1/2013);

– Variazione del 09/07/2013 Pratica n. PD0232219 in atti dal 09/07/2013 bonifica

identificativo catastale (n. 182801.1/2013);

– Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

– Atto del 30/04/1987 Pubblico ufficiale Piovan G. Sede PADOVA (PD)

Repertorio n. 56094 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 7148 registrato

in data 14/05/1987 – Compravendita Voltura n. 3200.2/1987 in atti dal

06/10/1998;

– Variazione del 26/01/1987 in atti dal 06/10/1998 ampliamento, sopraelevazione

(n. 877.1/1987).

– Voltura d'ufficio del 26/01/1987 - DEN. VAR.877/87 Voltura n. 878.1/1987 in atti dal 06/10/1998

I suddetti immobili pervennero al Signor [REDACTED] Cod.Fisc.

[REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà per:

- atto di successione in morte del padre

[REDACTED] deceduto in data 29.07.2018, giusta dichiarazione di successione registrata a Padova in data 25.07.2019 al n. 206546 Vol. 88888 e trascritta a

Padova in data 06.08.2019 ai nn. 33215/21197. Tale atto ha interessato i sigg.

[REDACTED] per la quota di 2/18

ciascuno unitamente alla loro madre Signora [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2 portando la sua quota di piena proprietà a 2/3;

- [REDACTED] pervenne una porzione, per acquisto da

[REDACTED] in virtù di atto di

compravendita a rogito del Notaio Giorgio Piovan di Padova in data 30 aprile

1987, Repertorio n. 56094, registrato a Padova il 14 maggio 1987 al n.7148 e

trascritto a Padova in data 19 maggio 1987 ai nn. 12775/8942:

- precedentemente ancora a [REDACTED] pervenne una porzione per accessione a quanto acquistato da [REDACTED] in virtù di atto a rogito del

Notaio Piovan in data 8 giugno 1963, Repertorio n. 13332, trascritto a Padova

in data 5 luglio 1963 ai nn. 9073/7142.

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 268 R.G. 217 R.P. del 07/01/2025

a favore

all'unità negoziale 1,

contro

proprietario per la quota di 2/18 relativamente all'unità negoziale 1,

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data 02.12.2024 rep. n. 6684/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova (PD) in data 07.01.2025 ai nn. 268 R.G. e 217 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, Cat. A/2, vani 7.5, Via Rosolino Pilo n.1/A,

P.1°;

Iscrizioni:

nn. 21508 R.G. 3384 R.P. del 06/06/2024

a favore:

Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma Cod. Fisc. 13756881002 per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 relativamente all'unità negoziale 1,

contro

proprietario per la quota di 2/18 relativamente all'unità

negoiale 1,

Titolo:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito

esecutivo avanti Agenzia delle Entrate Riscossione, Cod. Fisc. 13756881002, del

05/06/2024 Rep. 5327/7724, per un capitale di €. 115.561,23 ed un totale €.

231.112,46 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD)

in data 06/06/2024 ai nn. 21508/3384 con la quale viene colpito il seguente

immobile:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, Cat. A/2, vani 7.5, Via Rosolino Pilo n.1/A,

P.1°.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 11)

VISTO:

- l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;
- la documentazione in atti:

SI CERTIFICA nel CDU

che l'area così descritta in Catasto Terreni, foglio 112 mappale 128:

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

➤ PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ;

➤ PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via

principale dagli articoli/dall'articolo 18, 36 delle Norme Tecniche Operative

(N.T.O.) del Piano vigente;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del

Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4

settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del

P.A.T.I., risulta interessata da:

➤ CENTRI ABITATI;

➤ COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE -

AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE E CON

PERMEABILITÀ INFERIORE A 1* 10 M/S (SIGLA PE);

➤ AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;

➤ ZONE DI TUTELA: AMBITO DEL BACINO SCOLANTE IN LAGUNA

DI VENEZIA;

➤ AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ

CONSOLIDATA;

➤ AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO

DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE NELLA CITTÀ

CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 10.7, 11.2.1,

11.2.3 delle N.T.A. del P.A.T..

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati

dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato

con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

➤ AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);



➤ AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

N.B.: Il Comune di Padova ha aderito alla misura di mitigazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni denominata "Osservatorio dei Cittadini sulle piene". L'applicativo HEROLite dell'Autorità di Bacino competente, rilascerà attestati con classe di rischio massimo R2, anche in presenza di aree aventi sulla mappa rischio idraulico R3.

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

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata nella periferia del Comune di Padova all'interno della Zona Industriale, lungo una strada interna parallela a via Viganovese, una delle arterie principali della ZIP che collega il quartiere San Gregorio, ad est di Padova a Camin, con via delle Granze ed il relativo quartiere e via Lisbona, arteria di grande traffico specie per i trasporti industriali.

Trova luogo all'interno di una zona abitativa caratterizzata dalla presenza di edifici mono o bifamiliari, di massimo 2 piani fuori terra al più risalenti alla metà del secolo scorso, e piccoli condomini di massimo 2/3 piani fuori terra con architettura degli anni '70 - '80.

L'immobile dista circa 10 km dalla sede Comunale e 6.5 km dalla stazione dei treni di Padova.

Nell'intorno vi è la presenza di negozi di primaria necessità, servizi bancari, uffici postali, farmacie.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 12)

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

N.C.T.: foglio 112, mappale 128,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.112 mapp. 128)

Nord mapp. 348;

Est mapp. 129;

Sud strada comunale via R. Pilo;

Ovest mapp. 125.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare posta al piano primo di una villetta bifamiliare a forma di L tozzo. L'edificio si erge per due livelli sopra piano campagna.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con solai in laterocemento. Il tetto è a due falde in coppi, con grondaie e pluviali in alluminio preverniciato. Le murature perimetrali presentano un rivestimento in graffiato. I bancali delle finestre sono in marmo botticino, mentre i contorni delle finestre e porte finestre sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in legno douglas con vetrocamera minimo, sono muniti di tapparelle in PVC. Il pavimento del marciapiede di accesso al civico 1/A è in betonelle poste a coda di pavone. La recinzione lungo via Pilo presenta una muretta in c.a. sormontata da una recinzione in acciaio verniciato, mentre quella perpendicolare è in siepe. Il cancello pedonale è in acciaio verniciato come quello carraio che presenta un'apertura a bracci.

Si accede all'unità al P.1° mediante una scala in c.a. rivestita in mattonelle di gres da esterni con parapetto in muratura sormontato da un profilo coprimuro. La scala prosegue poi in un lungo poggio che si estende per tutto il fronte est dell'immobile aprendosi, nella parte finale in un ampio terrazzo, parimenti pavimentato, che si trasforme su tutto il fronte nord in un ulteriore poggio.

Lungo il prospetto est si aprono, sul poggio e sulla terrazza, due finestre e due porte finestre; la prima di queste ultime è la porta di ingresso principale all'unità.

L'ingresso adduce ad un ampio soggiorno su cui si aprono in senso orario: a nord

la cucina, ad est il disimpegno del reparto notte e a sud il locale guardaroba. La cucina a nord presenta il secondo accesso all'unità dall'ampio terrazzo prima descritto. Sul lato est della cucina si apre un antibagno con, a nord, un servizio igienico finestrato. Dall'antibagno si accede ad est in un ulteriore poggiolo.

Sul disimpegno del reparto notte si aprono in senso antiorario da sud:

- una camera singola con finestra che dà sul poggiolo a sud condiviso con il guardaroba;
- una camera matrimoniale a sud-est;
- un bagno finestrato ad est;
- una camera matrimoniale a nord est.

si accede ad un corridoio lungo e stretto percorso il quale verso sud si entra, mediante due gradini, in una cucina abitabile munita verso est di ampia terrazza.

Verso nord lo stesso corridoio si articola ad L ove si aprono a nord una camera singola, ed est una matrimoniale e l'unico bagno, finestrato. Proseguendo il corridoio principale verso nord si entra nel soggiorno.

Come detto prima l'unità immobiliare è munita di un ampio terrazzo con accesso dalla scala e dalla cucina.

I serramenti interni sono in legno mogano anche con specchiature in vetro. Il portone di ingresso al piano non è blindato ma presenta un contro-serramento in ferro e vetro. I pavimenti sono in generale in gres, in legno prefinito nelle camere ed in resina/ceramica nei bagni. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, in spatalato ed in ceramica nei bagni. Il bagno principale finestrato è così composto: lavandino, wc, bidè e doccia; quello di servizio a nord prevede un lavandino, il wc e una doccia non perimetrata.

L'impianto elettrico non risulta a norma L46/90, è presente un citofono ma non

funzionante. L'impianto di riscaldamento è a gas metano di rete con elementi
radianti in ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split.

L'immobile non possiede una sua autorimessa né un posto auto.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷16)

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

- PerMESSO a costruire n.565 del 1960 Prot. 14495, presentata a nome dei Sigg.

[REDACTED] e

rilasciata in data 14.07.1960, per lavori di costruzione di un'abitazione in Via

Rosolino Pilo;

- Abitabilità n. 323 Prot. 44938 rilasciata in data 31.08.1967;
- Condono n. 12334 del 1986 Prot. 21635 a nome di Sig. [REDACTED]

rilasciato in data 05/11/1991;

- Autorizzazione edilizia n. 1058/91 Prot. 66862/91, presentata a nome dei Sigg.

[REDACTED] e rilasciati on data

22.11.1991 per lavori di modifica prospettica su immobile sito in Via Rosolino

Pilo n. 1/B;

- Concessione edilizia in variante Reg. 1058/91 Prot. N. 43299/93, presentata dai
Sigg. [REDACTED] e rilasciata in data
30.10.1993 per modifica prospettica su immobile sito in Via Rosolino Pilo n.
1/B (variante in corso d'opera all'autorizzazione Ed. n. 1058/66862/91 del
22.11.1991 con ulteriore realizzazione di nuovo poggiolo.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Presso l'immobile si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto

concessionato:

- in cucina sono state invertite le posizioni della finestra e dell'attigua portafinestra regolarmente concessionate. A livello catastale non vi è neppure rappresentata la finestra;
- da una verifica delle dimensioni delle stanze è emersa una differenza di posizione delle tramezzature che suddividono gli immobili superiore al 2% ammesso pertanto si dovrà regolarizzare tale diversità interne.

Tali difformità sono agevolmente sanabili, in quanto opere interne senza aumento di superficie e volume e, per le parti prospettiche. un banale errore di trasposizione delle forometrie. Il tutto mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il versamento di un'oblazione stimata in €. 516,00 oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica e la variazione catastale. Il costo di tale intervento è stimato in €. 3.200,00 + €.500,00 comprensivi di accessori di legge.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/18 di proprietà.

Gli altri 2/18 ciascuno sono in proprietà dei fratelli [REDACTED]

per la quota di proprietà di 2/3 e per il diritto di abitazione di 1/2 alla madre Signora [REDACTED]

OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene è occupato dalla Signora [REDACTED] titolare della quota indivisa di proprietà di 2/3.

RAPPORTI DI LOCAZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 18)

Non vi sono rapporti di locazione in essere.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU ha riscontrato la non presenza di un Condominio.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

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

Per gli immobili ad uso abitativo:

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

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

€/mq 1.200 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 **€ 1.020,00/mq**.

Le terrazze, i poggioli e la scala esterna hanno un valore commerciale pari al 33%

del valore su espoto o della relativa consistenza metrica.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6+10)

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

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

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Padova

Abitazione fg. 112 mapp. 128 sub 8

Piano primo	mq 127,43	mq 127,43
Scala esterna al p.1°	mq 5,72	mq 5,72
Poggioli P.1°	mq 8,80	mq 8,80
Terrazzo P.1°	mq 33,77	mq 33,77
Totale	mq 175,72	

LOTTI FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U. Comune di Padova

Abitazione fg. 112 mapp. 128 sub 8

Piano primo	mq 127,43x1.0	mq 127,43
Scala esterna al p.1°	mq 5,72x0.33	mq 1,89
Poggioli P.1°	mq 8,80x0.33	mq 2,90
Terrazzo P.1°	mq 33,77x0.33	mq 11,14
Totale	mq 143,36	

STIMA

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8

Totale mq 143,36 x €. 1.020,00/mq €. 146.227,20

A detrarre oneri per sistemazione degli abusi €. -3.700,00

€. 142.527,20

Totale valore Lotto Unico arrotondato €. 142.500,00

2/18 €. 15.833,33

Totale Quota di possesso abitazione arrotondato €. 16.000,00Tanto 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;
- 5 Relazione Notarile dott. Federico Raffaello di Ariano Irpini (AV);
- 6 Copia della Licenza di Costruzione n.565 del 1960;
- 7 Copia Abitabilità n. 323 del 1967 Prot. 44938;
- 8 Copia del Condono n. 12334 del 1986 Prot. 21635;

9 Copia della Concessione edilizia n. 1058 del 1991 Prot, 66862;

10 Copia della Variante n. 1058/91/1 Prot. 43299 del 1993;

11 Certificato di destinazione urbanistica;

12 Allegato fotografico (nr. 28 foto).



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