

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Fascicolo: **nr. 54/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI
Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 02.04.2024 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 24.04.2024, 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 inadeguati 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

ING. PIERLUIGI CRISTALDI
N° 2168
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA

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

urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli

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 19.11.2024 e quindi

entro il 20.10.2024.

Il Custode delegato, Dott.ssa Federica Bordin, ha convocato il sottoscritto presso

l'immobile il giorno 28.05.2024 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:

██████████ nato il ██████████ in ██████████ (EE), Cod.Fisc.

██████████ proprietario per la quota di 1/1.



relativamente alle seguenti proprietà:

Comune di Tribano (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 2831 sub 9 (ex sub 5 e sub 7), Cat. A/2, Cl. 2, vani 12, Via

Barbarigo n.8 int. 1, P.1°, Sup. Cat. 262 mq, totale escluse aree scoperte 259 mq,

R.C. €.1.146,53;

Dati derivanti da:

– VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. PD0032005 in atti dal 07/04/2021 variazione di classamento (n. 13341.1/2021);

– VARIAZIONE del 04/08/2020 Pratica n. PD0067845 in atti dal 05/08/2020 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 32270.1/2020) a seguito di sottoindicato decreto di trasferimento di beni immobili;

– Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/11/2020 Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Sede Padova (PD) Repertorio

n. 3260 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 26377.1/2020 Reparto PI di Padova in atti dal 25/11/2020;

– Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale Coppola Mauro Sede Occhiobello (RO) Repertorio n. 67667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33580.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 28/12/2005;

L'attuale immobile deriva infatti dalla fusione di due precedenti subalterni:

1. fg. 7 mapp. 2831 sub 5, Cat. A/2 Cl. 2 vani 8 Sup. Cat. 148 mq, totale escluse aree scoperte 145 mq, R.C. €.764,36;

2. parte al P.1° del fg. 7 mapp. 2831 sub 7, Cat. C/1 (negozi e botteghe) Cl. 4 consistenza 735 mq Sup. Cat. 704 mq, R.C. €.9.300,09;

Per il fg 7 mapp 2831 sub 5 dati derivanti da:



- VARIAZIONE del 04/08/2020 Pratica n. PD0067845 in atti dal 05/08/2020 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 32270.1/2020) a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2014 Pratica n. PD0203280 in atti dal 08/09/2014 variazione di toponomastica (n. 160052.1/2014);
- Variazione del 03/05/2013 Pratica n. PD0101221 in atti dal 03/05/2013 bonifica identificativo catastale (n. 66245.1/2013) di stadio: costituita dalla soppressione della particella Nceu Sez fg 7 mapp 833 sub 5 per allineamento mappe;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2005 Pratica n. PD0089263 in atti dal 14/04/2005 variazione di toponomastica (n. 16737.1/2005);
- Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale Coppola Mauro Sede Occhiobello (RO) Repertorio n. 67667 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 33580.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 28/12/2005;
- VOLTURA D'UFFICIO del 18/05/2001 Pubblico ufficiale G. Ponzi Sede Stanghella (PD) Repertorio n. 103444 - UR Sede Este (PD) Registrazione n. 521 registrato in data 24/05/2001 - trasformazione di società - istanza N. 47442/2005 del 03.03.2005 Voltura n. 3370.1/2005 - Pratica n. PD0058645 in atti dal 15/03/2005;
- VOLTURA D'UFFICIO del 06/11/1999 Pubblico ufficiale G. Ponzi Sede Stanghella (PD) Repertorio n. 98522 - UR Sede Este (PD) Registrazione n. 780 registrato in data 19/11/1999 - donazione quote sociali e cambio sede - istanza N.47449/2005 DEL 03.03.2005 Voltura n. 3369.1/2005 - Pratica n. PD0058642 in atti dal 15/03/2005;
- VARIAZIONE del 02/11/1990 Pratica n. PD0058624 in atti dal 15/03/2005 N. C.

su area urbana (n. 9115.1/1990);

Per il fg 7 mapp 2831 sub 7 dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 04/08/2020 Pratica n. PD0067845 in atti dal 05/08/2020

diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 32270.1/2020) a seguito di decreto di trasferimento di beni immobili;

- VARIAZIONE del 03/01/2017 Pratica n. PD0000671 in atti dal 03/01/2017 aggiornamento planimetrico (n. 214.1/2017);

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

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2014 Pratica n. PD0203282 in atti dal 08/09/2014 variazione di toponomastica (n. 160054.1/2014);

- Variazione del 03/05/2013 Pratica n. PD0101221 in atti dal 03/05/2013 bonifica identificativo catastale (n. 66247.1/2013) di stadio: costituita dalla soppressione della particella Nceu sez fg 7 mapp. 833 sub 7 per allineamento mappe;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2005 Pratica n. PD0089265 in atti dal 14/04/2005 variazione di toponomastica (n. 16739.1/2005);

- Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale Coppola Mauro Sede Occhiobello (RO) Repertorio n. 67667 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 33580.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 28/12/2005;

- VOLTURA D'UFFICIO del 18/05/2001 Pubblico ufficiale G. Ponzi Sede Stanghella (PD) Repertorio n. 103444 - UR Sede Este (PD) Registrazione n. 521 registrato in data 24/05/2001 - trasformazione di società - istanza N. 47442/2005 del 03.03.2005 Voltura n. 3370.1/2005 - Pratica n. PD0058645 in atti dal 15/03/2005;

- VOLTURA D'UFFICIO del 06/11/1999 Pubblico ufficiale G. Ponzi Sede Stanghella (PD) Repertorio n. 98522 - UR Sede Este (PD) Registrazione n. 780



registrato in data 19/11/1999 - donazione quote sociali e cambio sede - istanza

N.47449/2005 del 03.03.2005 Voltura n. 3369.1/2005 - Pratica n. PD0058642 in atti dal 15/03/2005;

- VARIAZIONE del 16/06/1995 Pratica n. PD0058637 in atti dal 15/03/2005 ampliamento-e variazione area cortilizia (n. 5413.1/1995).

L'immobile pervenne al Signor ██████████ Cod.Fisc. ██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà per:

- atto giudiziario di trasferimento immobili in data 04.11.2020 avanti Tribunale di Padova Rep. 3260 debitamente trascritto in data 24.11.2020, da ██████████ S.r.l., Codice fiscale ██████████ con sede in Tribano C.Fisc. ██████████ relativamente ai seguenti immobili: Fg 7 Mapp. 2831 sub. 9, Cat. A/2 vani 12. Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: Unita negoziale 1 N.C.E.U. Fg 7 Mapp. 2831 sub. 5 e sub 7; Unita negoziale 2: N.C.E.U. Fg 7 Mapp. 2831 sub. 2 Ente comune, sub 6 Co Corte o resede; N.C.T. Fg 7 Mapp. 2831 E.U..



In precedenza l'immobile era in proprietà della ditta ██████████. Mediante atto di compravendita in data 13.12.2055 avanti notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello (RO) Rep. 67667/9207 da potere di ██████████, Codice fiscale ██████████, trascritto ai RR.II. di Padova in data 27.12.2005 ai nn. 62660/33580.

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 7753 R.G. 5434 R.P. del 04/03/2024

a favore

██████████ con sede in ██████████ (PD) Cod. Fisc. ██████████

██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

██████████ nato il ██████████ in ██████████ (EE), Cod.Fisc. ██████████

██████████ proprietario per la quota di 1/1.

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data
09.02.2024 rep. n. 334/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova (PD) in data 04.03.2024 ai nn. 7753 R.G. e 5434 R.P., con il
quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Tribano PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 2831sub 9, ZC 2 Cat. A/2.

nn. 40950 R.G. 26377 R.P. del 24.11.2020

a favore

██████████ nato il ██████████ in ██████████ (EE), Cod.Fisc. ██████████

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
relativamente all'unità negoziale 1

per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'unità
negoziale 2

contro

██████████ con sede in ██████████ (PD) C.Fisc. ██████████,

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

per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 2



Titolo:

Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili avanti Tribunale di Padova Cod.

Fisc. 8002480286 in data 04.11.2020 rep. n. 3260 trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 24.11.2020 ai nn. 40950 R.G. e

26377 R.P., con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Tribano

Immobile 1

Fg 7 Mapp. 2831 sub. 9, Cat. A/2 vani 12.

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

N.C.E.U. Fg 7 Mapp. 2831 sub. 5 e sub 7;

Immobile 2

Unità negoziale 2:

N.C.E.U. Fg 7 Mapp. 2831 sub. 2 Ente comune,

N.C.E.U. Fg 7 Mapp. 2831 sub 6 Co Corte o resede;

N.C.T. Fg 7 Mapp. 2831 E.U..

N.B.:

Si precisa che il sub. 9 deriva da:

variazione del 04/08/2020 Prot. PD0067845 in atti dal 05/08/ 2020 diversa

distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 32270.1/2020) con la

quale sono stati soppressi i sub. 5 e 7. La variazione è stata necessaria in quanto è

stato aggiudicato il lotto 2 costituito dal sub. 5 e parte della particella sub 7 in

particolare la parte al piano primo della particella subalterno 7 è stata collegata con

la particella sub 5. Si è pertanto proceduto in sede di decreto di trasferimento alla

presentazione delle pratiche catastali di variazione al catasto fabbricati, di divisione



Immobile 4

N.C.T. Fg 7 Mapp. 2831 E.U..

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 10)

Sulla base del:

- Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 24 luglio 2012 ed approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.4 del 13/01/2014 e pubblicato nel B. U. R. n. 16 del 07 febbraio 2014;

- Piano degli Interventi, redatto ai sensi della L.R. n° 11/2004, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28-10-2014, per l'adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio, e approvato con delibera di C.C. n. 7 del 07-07-2015;

- Variante n. 4 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/06/2021 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27/09/2021;

- Variante n. 5 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 approvata con deliberazione Comunale n. 25 del 22/09/2022;

- Variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione Comunale n. 8 del 28/04/2023;

- Variante n. 7 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 20/06/2023;

Richiamata:

- la legge regionale 06-06-2017 n. 14 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 23-4-2014, n.11 "Norme per la tutela del territorio e in materia di paesaggio";

- deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30-09-2020 di "Approvazione della



variante al PAT ai sensi dell'art 14 della LR 14/2017;

- deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30-09-2020, di approvazione per l' "Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC);

Visti gli atti d'ufficio ed eseguiti gli opportuni accertamenti;

Visto il secondo comma dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) – Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

Visto i Decreti del sindaco n. 26 prot. 6974 del 11-06-2024 e n. 30 prot. 7168 del 17-06-2024 con il quale è stato nominato il Responsabile dell' Area Tecnica;

l'area al fg 7 mapp. 2831 ricade per il:

P.I.

In Zona B1 – Zone residenziali del centro abitato di tipo intensivo

sottozona B1/1 – Art. 12 N.T.O.

Perimetro del centro storico



P.A.T.

Tavola 1 "Carta dei Vincoli"

Centro Storico Tribano (Art. 11 N.T.A.);

Tavola 3 "Fragilità"

Area idonea (Art. 32 N.T.A.);

Tavola 4 "Trasformabilità"

A.T.O. 3 – Insediativo – residenziale (Art. 35 N.T.A.);

Urbanizzazione consolidata – residenziale (Art. 36 N.T.A.);

Centro Storico (Art. 47 N.T.A.);

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell' Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo

Piani di Gestione Rischio Alluvioni. L'aggiornamento – Art. 14, comma 3

Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRI ai sensi degli artt.

65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia” (G.U. n.

29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato ricade in:

“Nessun rischio”

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliari, oggetto della presente stima, è ubicata lungo via Barbarigo al civico n.8/1, strada di penetrazione (SP. 5) alla città di Tribano a sua volta laterale della SR 104 Monselice Mare, arteria di collegamento del Veneto che collega la variante della SR10 Padana Inferiore e la SS16 Adriatica con la SR105 Cavarzere-Romea e con la SS309 Romea.

L'immobile è ubicato all'interno del centro storico di Tribano a poca distanza della chiesa arcipretale di S. Martino e dall'attigua sede Comunale.

Il tessuto urbano presenta abitazioni di massimo due/tre piani fuori terra e costruzioni di mono, bifamiliare o piccoli condomini, caratterizzati da un'architettura tipica dei primi anni del vecchio secolo.

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

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

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 7, mappale 2831

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.7 mapp. 2831)

Nord mapp. 924;

Est mappali 42;

Sud mappali 416, 42 e 901;



Ovest strada SP. 5 (via Barbarigo).

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare posta al piano primo di un edificio a due livelli con destinazione mista commerciale (p.terra) ed abitativa (piano primo).

L'edificio presenta caratteristiche architettoniche modeste, tipiche degli anni 70 del vecchio secolo. È caratterizzato da una pianta rettangolare con struttura portante in bimattoni, pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è a quattro falde in tegole, con grondaie e pluviali in rame.

Le superfici perimetrali presentano rivestimenti in intonaco e tinta con bancali delle finestre e soglie delle portefinestre in marmo.

L'edificio è contornato su due dei quattro lati da pavimentazione in asfalto e, nel retro, da pavimentazione industriale in c.a. trattata ad elicottero; i marciapiedi sono in trachite ad opera incerta. Il terreno su cui giace non è perimetrato da alcuna recinzione, pertanto non è presente cancello carraio o pedonale.

Si accede all'unità in esecuzione dal retro dell'immobile mediante un portone in legno ed una rampa di scale, pavimentata in marmo bianco Asiago e rosso Verona con parapetto in doghe di legno che termina al P.1° in un atrio comune con l'attigua unità non oggetto della presente esecuzione. Dall'atrio si accede all'ingresso dell'unità su cui si apre un ampio e luminoso soggiorno, con prese luce ed aria da ovest e zenitali. Su quest'ultimo locale si aprono, in senso orario partendo da est verso sud ed ovest, i vari vani dei reparti notte. Il primo gruppo di stanze è disposto ad est; vi si accede dal soggiorno mediante un disimpegno su cui convergono una camera singola, un bagno finestrato ed una camera matrimoniale.

Il secondo gruppo si trova a sud est; ivi si accede, sempre tramite un disimpegno, ad una stanza matrimoniale e ad un secondo bagno finestrato. Sul lato sud del



soggiorno, prima delle succitate stanze, si apre un piccolo ripostiglio cieco ed una cucina, che prende luce ed aria zenitale dalla copertura mediante un velario apribile meccanicamente.

Ad ovest – sud ovest trova luogo il terzo gruppo di stanze. Vi si accede dal soggiorno mediante l’ennesimo disimpegno. Su tale disimpegno si aprono poi in senso antiorario, da ovest verso sud: una camera doppia, il terzo bagno finestrato, un disimpegno (ex vano scala di accesso a quello che un tempo era un ufficio collegato al sottostante ristorante) con un piccolo ufficio ed un ampio locale finestrato ad uso ripostiglio (ex ufficio).

L’unità immobiliare è munita di un balcone esclusivo ad est, con accesso dalle stanze del primo gruppo ed un grande terrazzo ad ovest con accesso dal soggiorno mediante un portico comune. Tale terrazzo è condiviso, parimenti al succitato portico, con l’unità attigua senza divisione fisica ne catastale. Lo scrivente ha proposto, nella planimetria allegato 2 un’ipotesi di suddivisione degli spazi e della proprietà del terrazzo.



I serramenti esterni, in legno douglas con vetrocamera di modesto spessore, sono muniti di tapparelle in PVC.

I serramenti interni sono in legno di noce anche con specchiature in vetro. Il portone di ingresso è blindato. I pavimenti sono in legno prevalentemente nelle stanze ad est, in gres nel soggiorno e nella cucina, ceramica nei bagni, marmo biancone e rosso Verona in quella che fu l’unità ad ufficio (zona sud) prima del cambio di destinazione d’uso, in gres per esterni nel terrazzo ad est e nel portico ad ovest. L’ampio terrazzo ad ovest presenta pavimento in quadrotti di ghiaino lavato.

I battiscopa interni sono prevalentemente il legno ramino. Sulla terrazza ad ovest si non sono ovunque presenti i quadrotti di pavimentazione a causa di un intervento



riparativo eseguito sul solaio. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica nei bagni, ad eccezione di quello a sud che presenta marmo, ed in cucina.

Il primo bagno finestrato ad est è così composto: lavandino, wc, bidè, vasca e lavatrice; il secondo a sud presenta un lavandino, wc, bidè e doccia (solo piatto); il terzo bagno ad ovest è munito di lavandino, wc, bidè e vasca. L'impianto elettrico risulta a norma L46/90 ed è munito di solo citofono. Il riscaldamento è a gas metano di rete con elementi radianti in ghisa. Non sono presenti l'impianto di climatizzazione né quello di allarme.

Nella stima è compresa la comproprietà del terreno di sedime e circostante il fabbricato di cui fa parte il bene, censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 7 particella n. 2831 (ente urbano) di are 21.85 (a seguito di Variazione Bonifica Identificativo Catastale del 03/05/2013 n. 7161.1/2013 l'attuale mappale 2831 deriva dal precedente mappale n. 39 ente urbano di are 21.85).

È altresì compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e dei subalterni 2 (terrazzo comune al piano 1°) e 6 (area cortilizia) della particella 2831 del foglio 7.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 5÷7)

Sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Padova solo parte dei seguenti documenti:

- Pratica n. 12 presentata l'11/04/61 per "sistemazione del fabbricato" a nome ██████████, su fabbricato esistente (dato acquisito dall'esecuzione imm. 1262-2012 ma non reperito in Comune);
- Concessione Edilizia Pratica n. 4/89 del 06/04/1989, a nome ██████████, per "opere di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ██████████";
- Variante in corso d'opera n. 71/89 del 23/02/1990 alla C.E.n. 4/89, a nome ██████████



3. Non è stato realizzato il prolungamento del terrazzo ad est legittimato nel permesso di costruzione n. 48/2006.

Tale condizione generale di non conformità urbanistica può essere sanata mediante presentazione di apposita SCIA e pagamento di una sanzione di minimo €. 516,00. Lo scrivente ha richiesto ai tecnici del comune di confermare tale valore ma gli stessi si sono riservati di valutare attentamente l'oblazione ritenendola superiore in quanto il bene all'ex sub 7 aveva destinazione commerciale (C1) ed ora è passato a destinazione abitativa. Ciò può comportare una maggiore sanzione da commisurarsi sul diverso valore del costo di costruzione, attualmente però non definibile con precisione. Il CTU considererà a tal riguardo una decurtazione del valore prudenziale per contemplare tale incertezza. Pertanto il CTU ipotizza un'ammenda di Euro 4.000,00 quale sanzione amministrativa, ed €. 6.000,00 per le necessarie spese tecniche per la presentazione della SCIA comprensive di accessori di legge; il tutto per un valore di €.10.000,00.



POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dell'esecutato per la quota piena proprietà.

OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

RAPPORTI DI LOCAZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 11)

L'Agenzia delle Entrate, su esplicita richiesta del custode, Dottorssa Federica Bordin, afferma che non risultano in essere rapporti di locazione o di comodato.

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 ed osservatorio immobiliare dell’agenzia dell’entrate, 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 dichiarate o stimate;
- 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 900,00 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 **€ 765,00/mq.**

Le terrazze, i poggiosi e i porticati hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 5÷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 Tribano fg. 7 mapp. 2831 sub 9

Abitazione Piano primo	mq 256,90	mq 257,00
------------------------	-----------	-----------

Poggiolo	mq 11,00	mq 11,00
----------	----------	----------

Totale		mq 268,00
--------	--	-----------

Parti comuni valutate in quota di pertinenza

Portico P.1° (parte)	mq 10,62	mq 10,00
----------------------	----------	----------

Terrazzi P.1° (parte)	mq 93,71	mq 93,00
-----------------------	----------	----------

Totale		mq 103,00
--------	--	-----------

LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Tribano

N.C.E.U. Comune di Tribano fg. 7 mapp. 2831 sub 9

Abitazione Piano primo	mq 257,00x 1.0	mq 257,00
------------------------	----------------	-----------

Poggiolo	mq 11,00x0.333	mq 3,67
----------	----------------	---------

Totale parti esclusive		mq 260,67
------------------------	--	-----------

Parti comuni valutate in quota di pertinenza

Portico P.1° (parte)	mq 10,00x0.333	mq 3,33
----------------------	----------------	---------

Terrazzi P.1° (parte)	mq 93,00x0.333	mq 31,00
-----------------------	----------------	----------

Totale parti comuni		mq 34,33
---------------------	--	----------

Totale generale		mq 295,00
-----------------	--	-----------

STIMA

Lotto Unico Comune di Tribano

N.C.E.U. Comune di Tribano fg. 7 mapp. 2831 sub 9



Totale lotto Unico mq 295 x € 765,00/mq	€ 225.675,00
A detrarre oneri per sistemazione degli abusi	€ -10.000,00
Totale	€ 215.675,00
Quota di possesso abitazione 1/1	€ 215.675,00.
Totale valore Lotto Unico	€ 215.675,00.
Totale valore Lotto Unico arrotondato	€ 215.700,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 18.10.2024

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 Copia della variante n. 71/1989 del 23.02.1990;
- 6 Certificato di abitabilità n.1/1993 del 30.01.1993;
- 7 Copia del Permesso di costruire n. 48 del 15.11.2006;
- 8 Copia del decreto di trasferimento di beni immobili a seguito EI. 1262/2012;
- 9 Ultimo accatastamento a seguito trasferimento immobili;
- 10 Certificato di destinazione urbanistica;
- 11 Copia di assenza di contratto d'affitto;
- 12 Allegato fotografico (nr. 62 foto).