

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

.....
rappresentata e difesa da

contro

.....
R.G.E. 266/2024

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Giacomo Scalabrin

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA949961R, C.F. PVNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 20 Settembre 2024 veniva nominata dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 266/2024.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 24 Settembre 2024, la sottoscritta scrivente veniva incaricata a rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di numerose indagini e colloqui presso il competente Ufficio Tecnico Comunale per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- reperito atti presso gli studi notarili Silva e Doardo,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Albignasego (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

In data 20 Gennaio 2025 la sottoscritta scrivente chiedeva proroga all'Ill.mo Sig. Giudice causa incompletezza di dati ricevuti da parte del Comune di Albignasego.

Ottenuta proroga, copia del presente elaborato peritale è stata inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antecedenti l'udienza post-fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/2012.

L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto altresì alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando presso la Cancelleria di competenza copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.07

Risposte ai quesiti:

Capitolo 01: Lotto 01..... pag.09

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

All.01: Visura storica per immobile, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 7, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.02: Visura storica per immobile, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 8, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.03: Visura storica per immobile, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 9, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.04: Atto di compravendita notaio Marco Silva, del , Rubano (PD).

All.05: NT del

All.06: Certificato di morte del 08.11.2024

All.07 Atto di rinuncia a diritto di abitazione notaio Carlo Doardo, Rep. del , Padova (PD).

All.08: NT del

All.09: Visura per soggetto C.F.

All.10: Verbale di pignoramento immobili: N.T. del , Padova

All.11: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

All.12: Estratto di mappa

All.13: Elaborato planimetrico

All.14 Elenco subalterni

All.15: Elenco intestati, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 12, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.15a: Elenco intestati, Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, sub. 14, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.16: Visura storica per immobile, , Comune di Albignasego, Fg. 23, mapp. 250, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni

All.17: Rilievo fotografico

All.18: SCIA

All.19: Planimetria catastale sub. 7

All.20: Planimetria catastale sub. 8

All.21: Comunicazione Agenzia Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione

All.22: Ispezione ipotecaria per soggetto – elenco sintetico delle formalità

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

All.23: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 23, mapp. 250, sub. 7

All.24: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 23, mapp. 250, sub. 8

All.25: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 23, mapp. 250, sub. 9

All.26: Contratto di mutuo fondiario Rep. del , notaio Carlo Doardo, Padova (PD).

All.26a: NT del

All.27: Contratto di mutuo Rep. del , notaio Carlo Doardo, Padova (PD).

All.27a: NT del

All.28: N.I. del : ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Roma

All.29: N.I. del : ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Roma

All.30: Cdu

All.31: Agibilità parziale e PDC

All.32: SCIA

All.33: Astalegale

All.34: SUAP Variante

All.35: SUAP Variante

All.36: Autorizzazione allo scarico

All.37: Relazione in materia contenimento consumo energetico

All.38: Dichiarazione misure preventive e protettive per l'esecuzione dei lavori in quota

All.39: Dichiarazione corretta installazione ganci e linee vita

All.40: Collaudo statico

PREMESSA**ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

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

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale sita nel Comune di Albignasego, via Pietro Mascagni 29.

In virtù dell'ubicazione e della conformazione fisica del bene, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO**.

In data 22 Ottobre 2024 il Custode Giudiziario Avv. Giacomo Scalabrin, comunicava alla sottoscritta scrivente la data del sopralluogo e si dava avvio alle operazioni peritali.

In data 29 Ottobre 2024 ha avuto luogo il primo accesso all'immobile con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da _____, procuratrice di _____, rappresentata e difesa da _____, contro _____.

Il fascicolo di parte precedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Nota di Iscrizione a Ruolo.
- II. Atto di pignoramento immobiliare 12.07.2024 e notifica.
- III. Istanza di vendita del 26.08.2024 promossa da _____, procuratrice di _____, rappresentata e difesa da _____, nella persona dell'Avv. _____, contro l'esecutata.
- IV. Certificazione notarile del 12.09.2024 a firma del Notaio Dott. Francesca Romana Giordano da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte eseguita per intero.

Si sottolinea che agli atti di causa non risulta allegata la copia del titolo di provenienza dell'immobile. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione dello stesso presso debita richiesta allo studio notarile Silva.

RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cospite

A.02 - TITOLO DI PROPRIETÀ

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 23, mapp. 250, sub. 7-8-9 (storicamente sub. 6) (all.01-02-03), è pervenuta in capo all'esecutata per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

-Atto di vendita notaio Marco Silva in Rubano (PD), Rep. del
(all.04) di cui alla N.T. del (all.05).
Atto registrato a Padova in data } al n. i

Mediante l'atto di cui sopra la Sig.ra C.F. e il Sig. C.F. acquisiscono il diritto di abitazione vitalizio con reciproco diritto di accrescimento nel superstite.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Si allegano alla presente certificato di morte della Sig.ra _____ del
(all.06) e atto di rinuncia di entrambi: notaio Carlo Doardo in Padova (PD), Rep. _____
del _____ (all.07). Atto registrato a Padova 2 in data _____ l al n. _____ serie 1T e
ivi trascritto in data _____ al n. _____ (all.08).

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (all.09) gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti come segue:

Comune di Albignasego (A161) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
23	250	7	A/2	1	5,5 vani	€ 497,09
23	250	8	C/6	1	17 Mq	€ 37,75
23	250	9	bcnc			

E risultano intestati a:

_____ C.F.

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Diritto di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. _____ del _____ di cui alla N.T. _____ del _____, Padova (all.10).

Si allega alla presente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (all.11).

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dall'elaborato planimetrico (all.12-13) e dal sopralluogo effettuato in data 29.10.2024, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 251 (stessa ditta non oggetto di pignoramento)
- a Sud: Strada Comunale
- a Est: mapp. 225 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 265-266 (altra ditta)

In particolare la proprietà confina:

- a Nord: mapp. 251 (stessa ditta non oggetto di pignoramento)
- a Sud: sub. 19-20 (altra ditta), sub. 1 (bcnc)
- a Est: mapp. 225 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 265-266 (altra ditta)

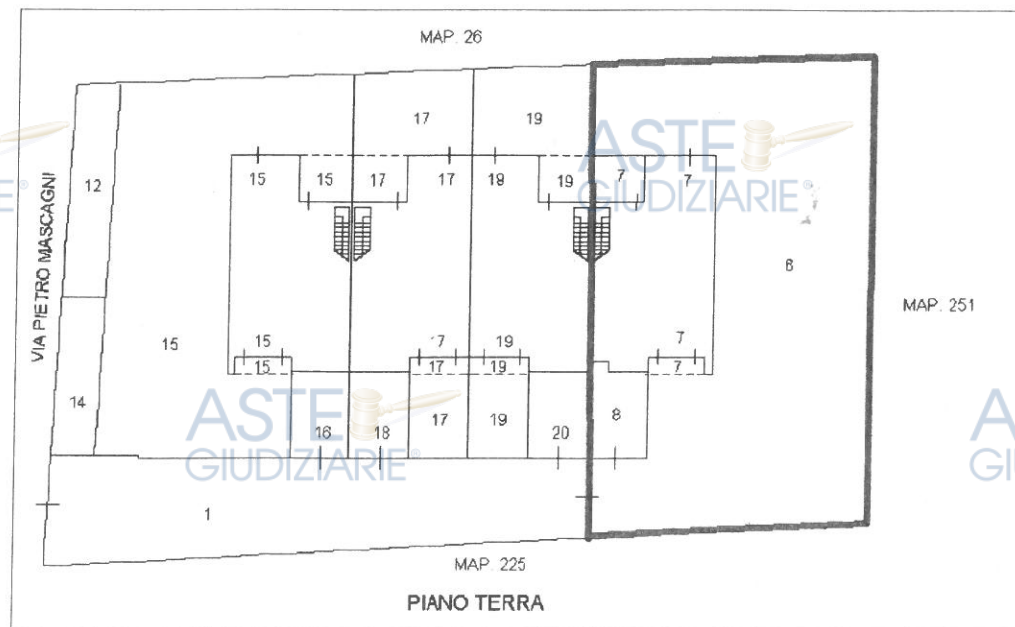
L'appartamento di cui al sub. 7 confina:

- a Nord: sub. 6, in realtà sub. 9 (stessa ditta)
- a Sud: sub 19 (altra ditta)
- a Est: sub. 8-6, in realtà sub. 9 (stessa ditta)
- a Ovest: sub. 6, in realtà sub. 9 (stessa ditta)

Il garage di cui al sub. 8 confina:

- a Nord: sub. 7 (stessa ditta), sub. 6, in realtà sub. 9 (stessa ditta)
- a Sud: sub 19-20 (altra ditta)
- a Est: sub. 6, in realtà sub. 9 (stessa ditta)
- a Ovest: sub. 7 (stessa ditta)

Si sottolinea l'imprecisione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativo ove viene erroneamente riportato il sub. 6 anziché il sub. 9 (all.13-14-09). L'errore nasce al momento dell'accatastamento del fotovoltaico dei vicini.

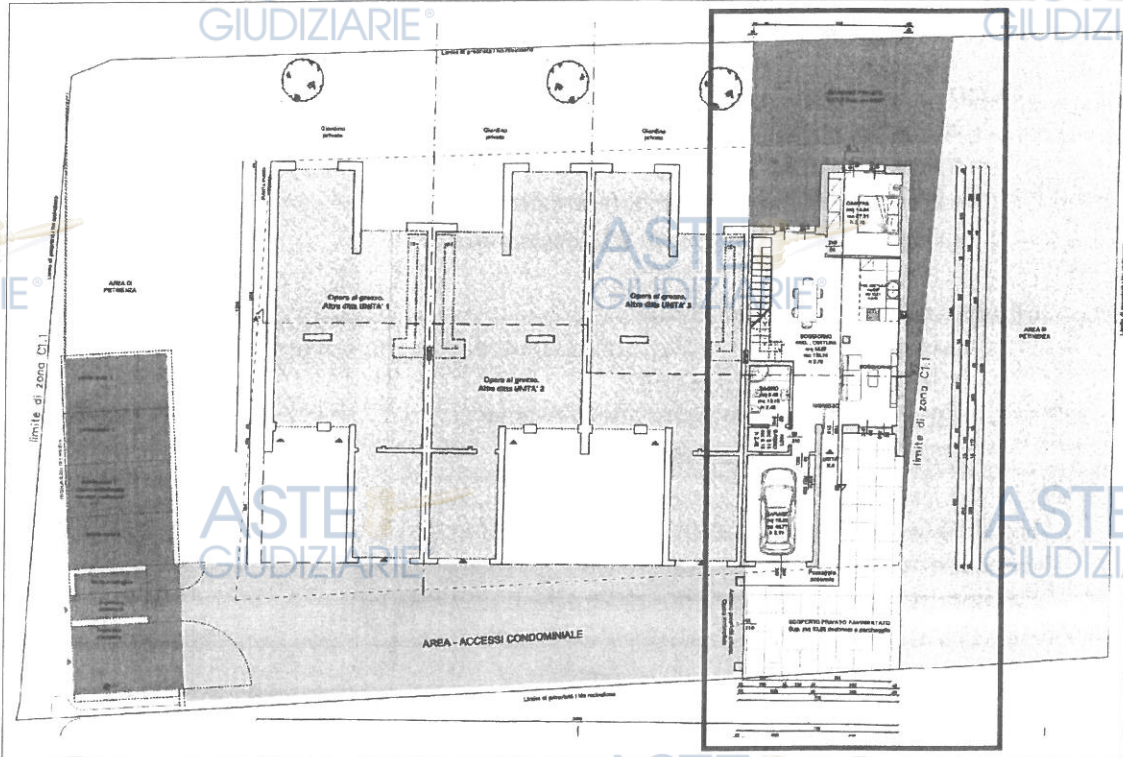


Elaborato planimetrico – In rosso individuazione del bene in oggetto

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

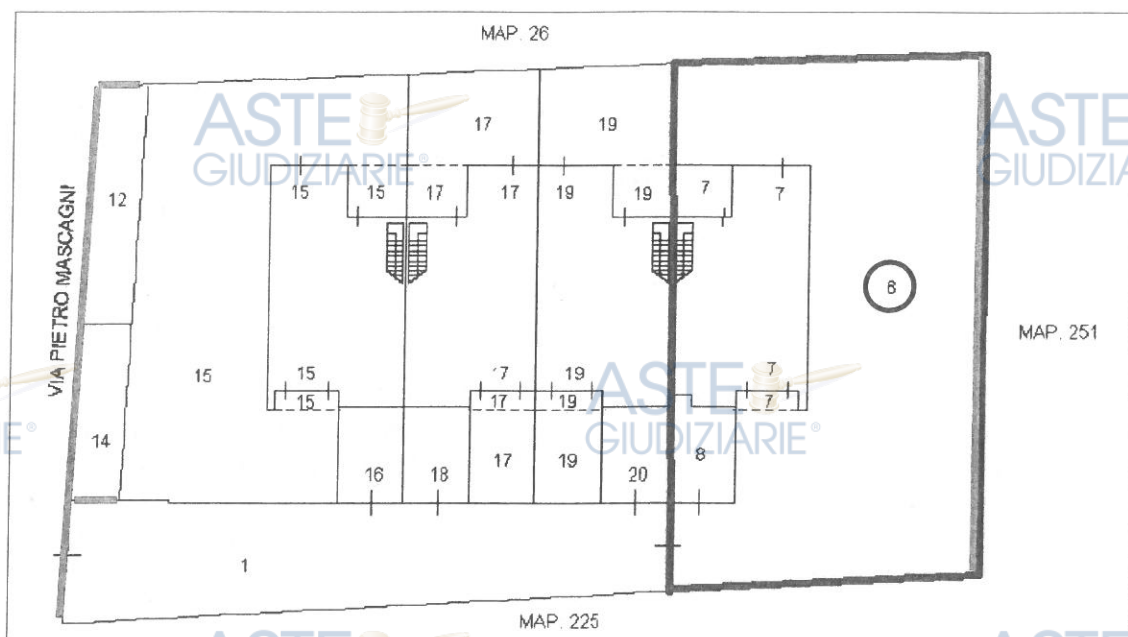
Trattasi di porzione Nord di abitazione quadrifamiliare che si erige su di un lotto che si sviluppa complessivamente per 1'523,00 Mq complessivi (all.16).



Estratto da SCIA 2016 S 141
In rosso inquadramento dell'immobile in oggetto

Il lotto è completamente recintato mediante cancello metallico di colore bianco su cordolo di cemento. Unica eccezione il viale di accesso (sub. 1-area condominiale) e la porzione Nord di proprietà destinata a verde.

Tale porzione, identificata nell'estratto di mappa e nell'elenco subalterni come sub. 6 (in realtà da visura sub. 9) a Nord si presenta aperta verso il sub. 251 (stessa ditta non oggetto di pignoramento) e a confine con i mapp. 265-225 (altra ditta) è delimitata da rete metallica.



Elaborato planimetrico

In rosso porzione oggetto del pignoramento; in verde lati non recintati
Cerchiato in rosso: individuazione del sub 6 scoperto sul mapp. 250 (in realtà sub. 9)



Vista del complesso da Sud e dell'accesso carrabile sub. 1. In rosso accesso all'immobile in oggetto

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Al lotto si accede lateralmente, da Est, percorrendo il b.c.n.c di cui al sub. 1, un accesso carrabile pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio.

Sul lato Sud Ovest sono presenti due posti auto (area urbana di altra ditta) identificati rispettivamente con il sub. 12-14 (*all.15-15a*). Complessivamente occupano una superficie di 59,00 Mq (*all.14*).

Il complesso presenta un buono stato conservativo e manutentivo; non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (*all.17*).

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate color crema e biscotto.

Il tetto, non visibile dalla strada, si presenta in parte a falde in tegole di cemento effetto coppo di colore grigio-marrone (porzione Nord-Sud-Ovest), in parte piano (porzione Nord-Sud-Est).

In copertura, ad eccezione della porzione in oggetto, sono presenti pannelli fotovoltaici.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

A Nord un cancello pedonale di colore bianco e un portone carrabile di colore rosso consentono l'accesso alla proprietà oggetto della presente.

Si accede ad una porzione di giardino pavimentata con lastre di porfido ad opera incerta "palladiana" con inserti in pietra di colore bianco dal formato irregolare.



Vista del gazebo e del posto auto scoperto a Nord

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In questo spazio, antistante l'ingresso all'abitazione, si trovano un gazebo di legno di circa 9,00 Mq che presenta un'altezza minima di 232 Cm e una altezza massima di 288 Cm; e risulta coperto da un telo in pvc di colore bianco.

E' altresì presente uno spazio scoperto destinato a posto auto.

Il gazebo presenta altezze non conformi al Regolamento Edilizio vigente.

Art. 96: Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

[...]

5. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, cassette in legno, gazebo, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.

[...]

8. I gazebo purché non infissi al suolo, aperti su tutti i lati, devono avere dimensioni in pianta massimo a 9,00 mq e un'altezza media limitata a m. 2,20; devono inoltre essere installati nel rispetto delle norme del Codice Civile con distanza minima dal confine di m. 1,50.

Esternamente, sul lato Est, si trova un camminamento parallelo alla casa, presenta una distanza da quest'ultima di circa 3,00 M e si estende per una superficie complessiva di circa 140,00 Mq.

A Nord è presente una porzione di lotto in calcestruzzo grezzo che si sviluppa per circa 110,00 Mq; presenta uno stato conservativo scadente con evidente presenza di muschio. La rimanente porzione di lotto, sul mapp. 250, circa 155,00 Mq, è trattata a prato incolto.



Rilievo schematico dell'immobile oggetto di interesse come da sopralluogo del 29.10.2024

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Verso il mapp. 251 (stessa ditta non oggetto di pignoramento) non è presente recinzione alcuna.

Entrambi i mappali (250-251) vanno a costituire lo scoperto (giardino) della proprietà.



Vista dello scoperto a Nord (mapp. 250 in oggetto e mapp. 251 non oggetto della presente)

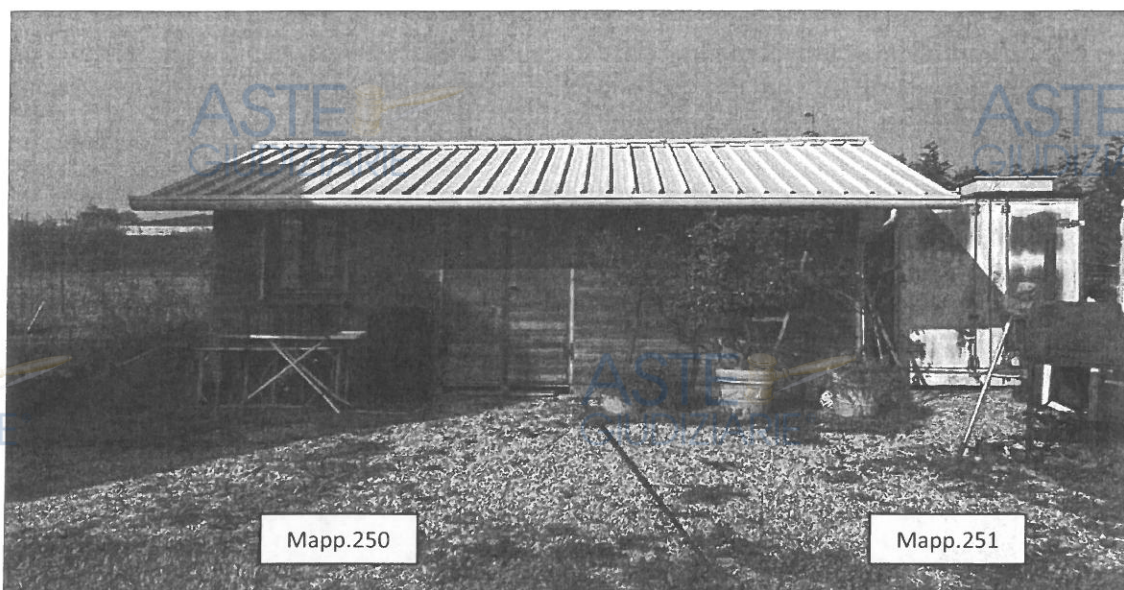
A cavallo tra il mapp. 250 e 251 è presente un piccolo fabbricato non autorizzato ad utilizzo magazzino; si estende per circa 28,50 Mq complessivi.

Art. 96: Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

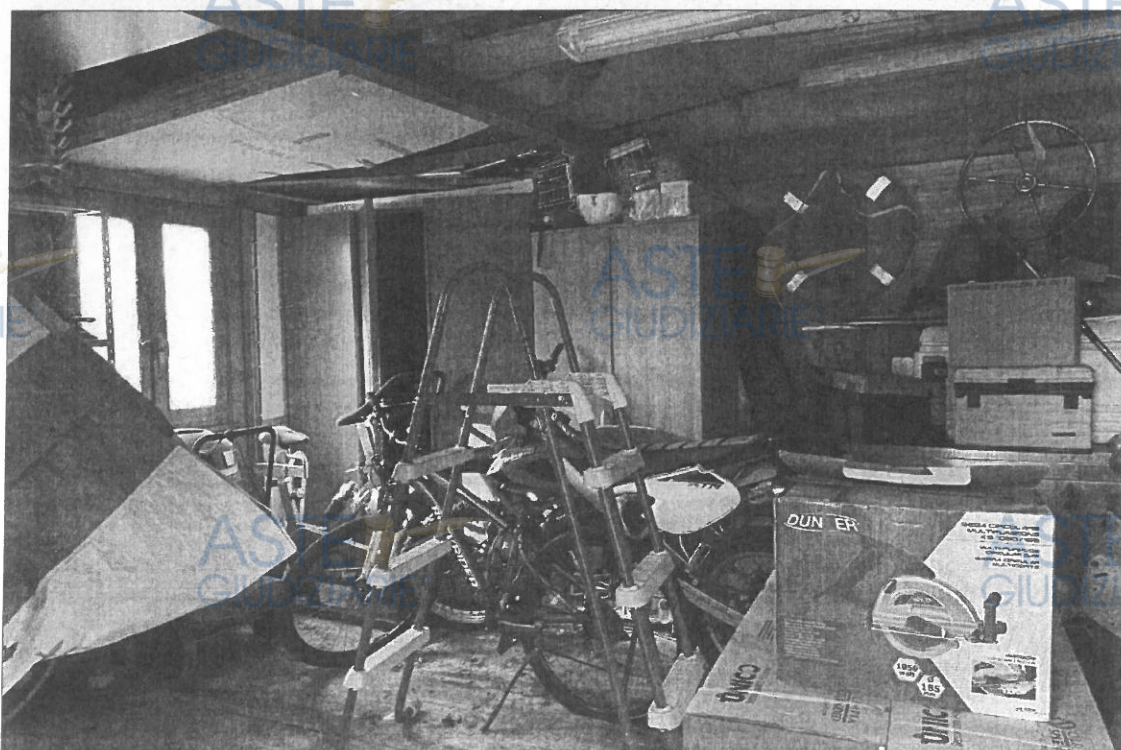
[...]

7. Le casette in struttura leggera prive di qualsiasi fondazione stabile, non stabilmente fisse al suolo, adibite a deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini possono avere una superficie coperta massima di mq. 8,00 e altezza media non superiore a m. 2,35; devono essere di pertinenza di edifici residenziali ed installate nel rispetto delle norme del Codice Civile, con distanza minima dal confine di m. 1,50, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. L'installazione, se ancorata al suolo con qualunque mezzo, è soggetta ad inoltro di CILA.

[...]



Vista dell'immobile sito a cavallo tra il mapp. 250 oggetto dell'El e il mapp. 251 non oggetto dell'El



Vista interna dell'immobile sito a cavallo tra il mapp. 250 e 251

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

La struttura è lignea, la copertura e le lattonerie sono in lamiera.

L'immobile si presenta finestrato e mostra una pavimentazione anch'essa in legno. Le finiture sono discrete ad eccezione della pavimentazione interna che presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo. All'interno è presente impianto elettrico.

Riguardo l'abitazione oggetto di interesse identificata con il sub. 7 invece, presenta orientamento Nord-Est-Ovest e si sviluppa per due piani fuori terra.

Le facciate della porzione si presentano intonacate ma non tinteggiate.

In molteplici tratti sulle pareti esterne sono presenti cavillature, scrostamenti, macchie, muffa e umidità di risalita.

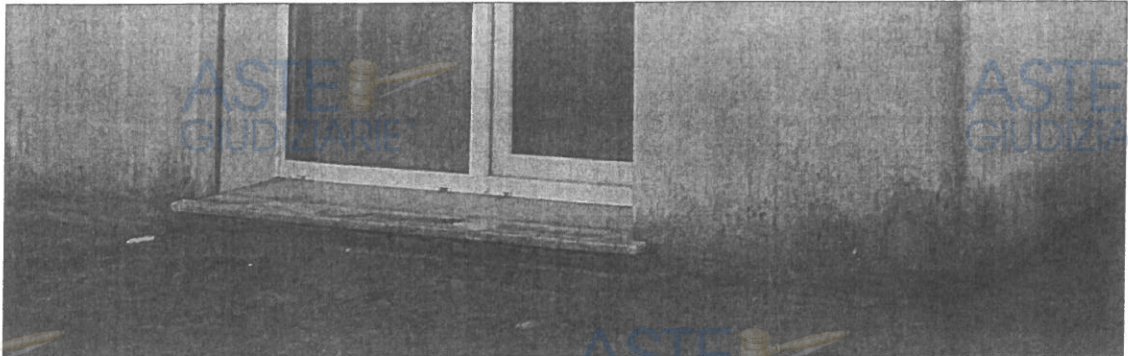
I parapetti sono di tipo metallico di colore bianco.



Vista del fabbricato da Nord-Ovest

Gli infissi sono in Pvc di colore bianco, è presente vetrocamera. Sono altresì presenti avvolgibili anch'essi di colore bianco.

Soglie e davanzali sono in marmo.



Dettaglio

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.18-19-20) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice e funzionale.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di circa 121,00 Mq più terrazze e pertinenze. L'immobile è munito di garage comunicante con l'unità abitativa.

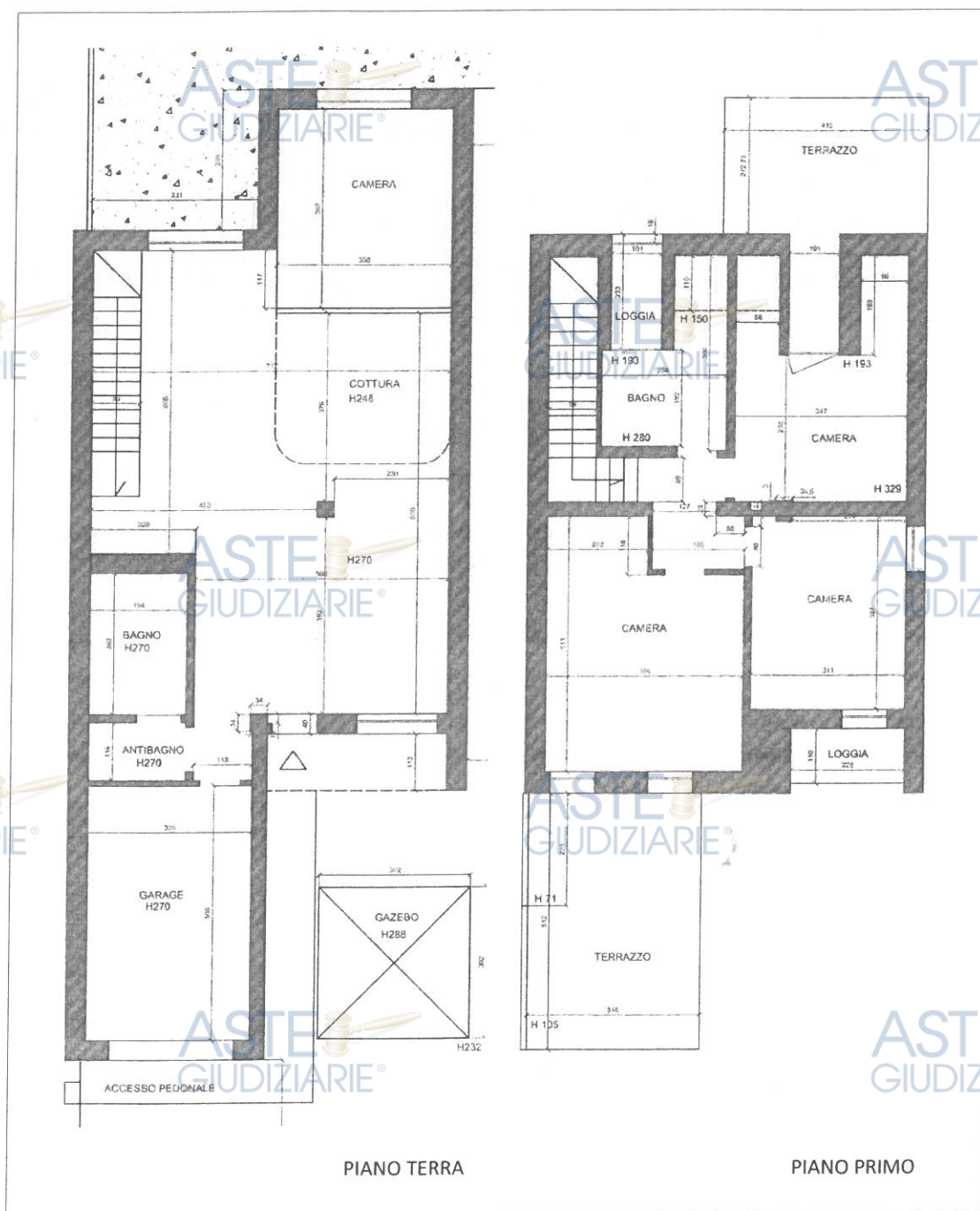
L'immobile si compone di:

al piano terra:

- Ingresso-soggiorno-cucina a vista (56,91 Mq)
- Camera (14,00 Mq)
- Bagno (5,50 Mq)
- Antibagno (2,25 Mq)
- Garage (16,50 Mq)
- Area esterna 285,00 Mq
- Camminamenti 140,00 Mq

al piano primo:

- Disimpegno (4,20 Mq)
- Camera Ovest (12,00 Mq H>150Cm)
- Camera Est (12,00 Mq)
- Camera Sud (18,00 Mq)
- Bagno (5,75 Mq H>150Cm)
- Loggia Ovest (2,30 Mq)
- Terrazzo Ovest (13,70 Mq)
- Loggia Est (2,50 Mq)
- Terrazzo Est (17,70 Mq)



Rilevo schematico dell'immobile come da sopralluogo del 29.10.24

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Le finiture interne sono discrete, il relativo stato conservativo e manutentivo mediocre, fatto dovuto per lo più alla cospicua presenza di muffa all'interno dell'alloggio.

Un portoncino blindato conduce ad un ampio ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura sul quale a Nord-Ovest prospetta direttamente una camera attualmente utilizzata come palestra e a Sud-Est un disimpegno che distribuisce un bagno con relativo antibagno e il garage.

La cucina è aperta sul soggiorno, è a penisola e si presenta controsoffittata e ribassata.

I muri interni si presentano tutti intonacati e tinteggiati.

Al piano terra, in soggiorno, porzioni di muratura sono state ricoperte da piastrelle a listelli ad uso decorativo.

Le pavimentazioni sono uniformemente in piastrelle quadrate di gres di colore bianco crema.



Vista del soggiorno



Vista dell'ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura



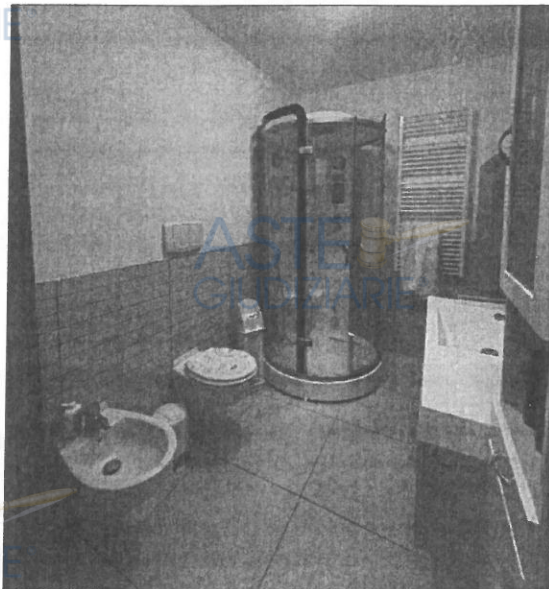
Vista del salotto al piano terra

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Nel salotto, per lo più in corrispondenza della parete Est ma anche in prossimità della porta di accesso alla camera/palestrina sita all'estremità Ovest dell'immobile e all'interno della stessa, sono presenti muffe sia a soffitto che sul muro e qualche macchia dovuta per lo più a infiltrazioni.

L'unico bagno presente al piano terra è cieco e manca di ventola per l'aerazione forzata; come dotazione sanitaria presenta una doccia idromassaggio, i sanitari e il lavabo. È presente uno scaldasalviette.

Nel bagno, a parete si trovano rivestimenti in piastrelle di gres a listelli di colore beige fino ad una quota di circa 1 M.



Vista del bagno e della camera al piano terra

A Sud Ovest dell'abitazione, sempre al piano terra, si trova un garage comunicante direttamente con l'alloggio.

Le finiture sono discrete, lo stato conservativo scadente.

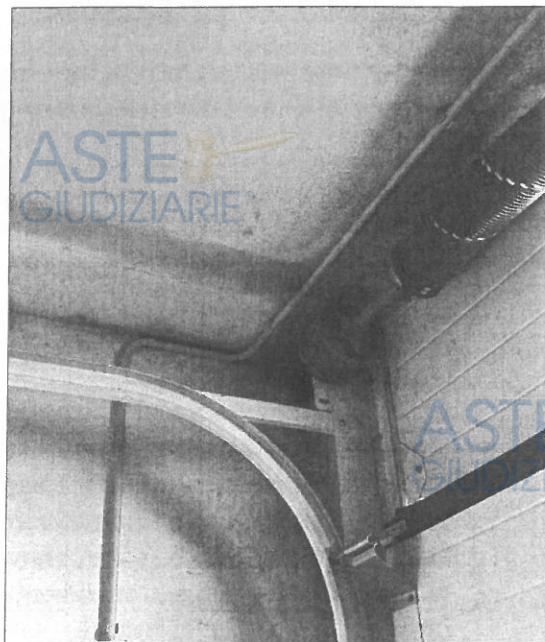
Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore beige; è presente un sezionale di colore bianco verso l'esterno e una porta tagliafuoco all'interno verso l'alloggio.

Sia a soffitto che a muro sono presenti distacchi di intonaco, macchie e scrostamenti.

All'interno del garage, attualmente impropriamente utilizzato come lavanderia, sono presenti un lavatoio, la lavatrice, l'asciugatrice e un sanitario.



GIUDIZIARIE® Vista del garage al piano terra



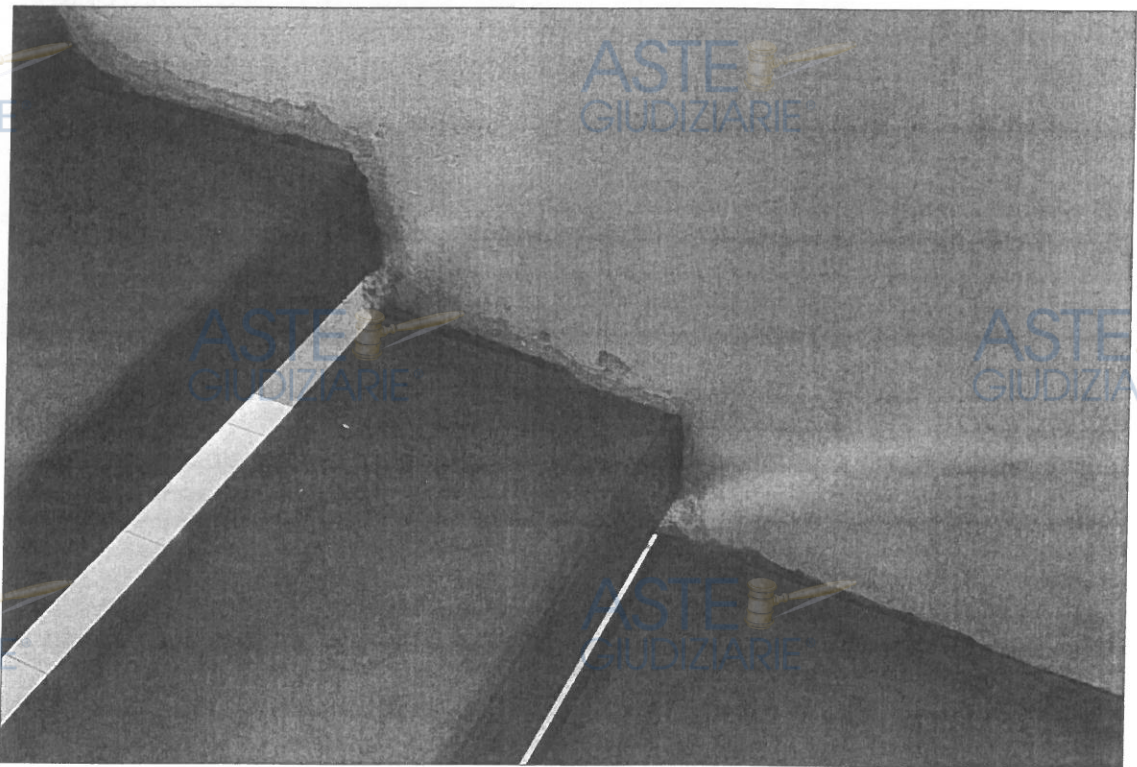
Dettagli del garage

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In soggiorno, una scala che corre parallelamente al lato Sud dell'immobile conduce al piano primo ove si trova la zona notte.

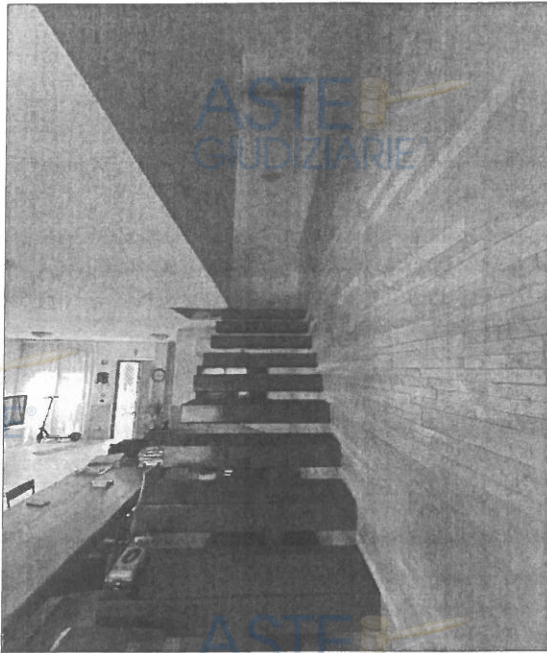
La scala manca di parapetto, presenta gradini sospesi e ancorati ad una parete rivestita in parte da listelli di ceramica di colore beige. L'alzata è metallica color fuxia, la pedata in vetro.

Gli ancoraggi, verso il muro, presentano distacchi di intonaco e pittura.



Dettaglio della scala

Sul soffitto del vano scala sono presenti importanti tracce di muffa, sulle pareti, per lo più in corrispondenza dell'arrivo al piano primo, e macchie.



Vista della scala e dettaglio della muffa a soffitto del vano scala

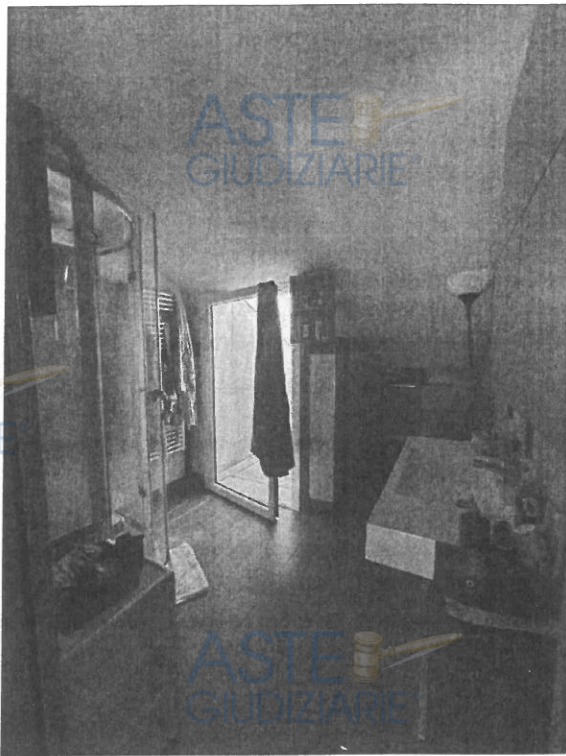
Al piano primo, che nonostante la presenza di camere da letto e bagno urbanisticamente è da considerarsi sottotetto, un piccolo disimpegno distribuisce tre camere da letto (una ad Ovest e due verso Est) e un bagno.

In questo livello le pavimentazioni sono uniformemente in listelli di gres effetto legno, e ovunque è presente battiscopa in legno tipo rovere. I serramenti interni sono tutti scorrevoli, a scomparsa, in legno grigio.

Il bagno presente come dotazione sanitaria mostra i sanitari il lavabo e la doccia. E' presente scaldasalviette.

Le pareti del bagno si mostrano parzialmente rivestite con piastrelle; è presente un piccolo sfogo esterno su di una loggia di circa 2,00 Mq.

Il soffitto è a falda, mostra piccole tracce di muffa.



Vista del bagno al piano primo

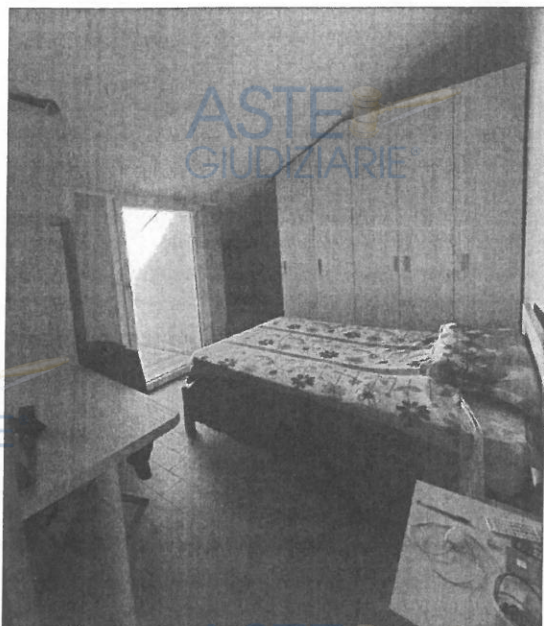
In posizione adiacente al bagno, verso Nord, sempre sul lato Ovest dell'appartamento si trova una camera da letto di 13,70 Mq che mostra una copertura a falda unica intonacata e tinteggiata.

La stanza si presenta sana, senza muffa e prospetta su di uno sfogo esterno ad Ovest, una loggia che conduce ad un'ampia terrazza ove è sita l'unità esterna del condizionamento.

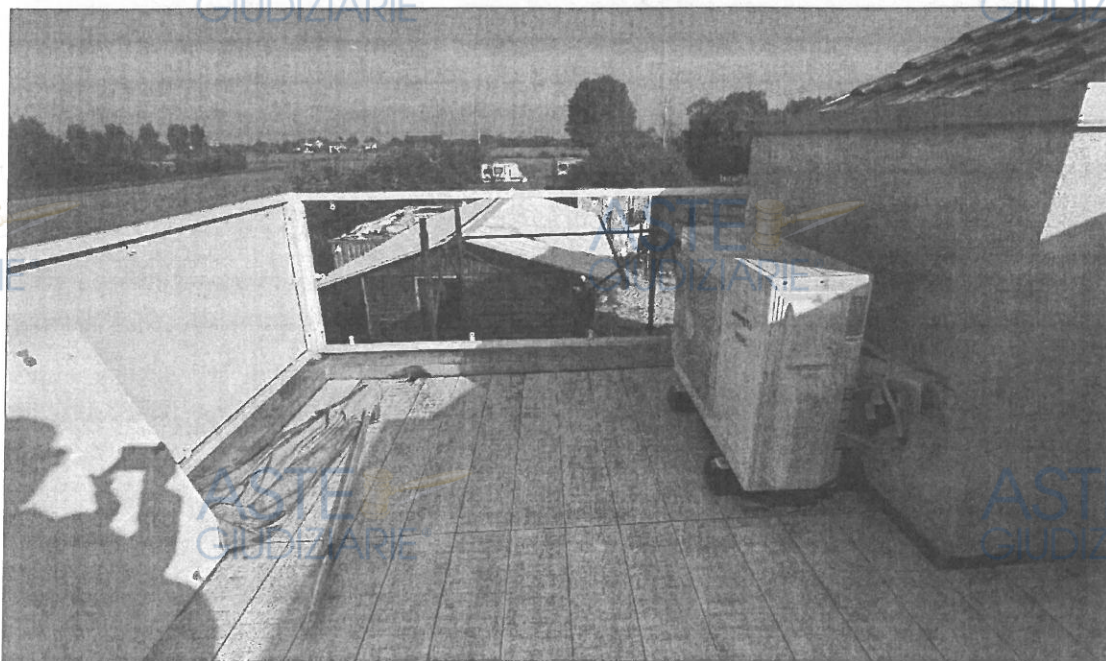
La pavimentazione della terrazza è in listoni di ceramica.

Le murature e la pavimentazione mostrano tracce di muffa e macchie.

Sul lato Est della terrazza è stato rimosso il tamponamento metallico del parapetto presente.



Vista della stanza a Nord-Ovest e della loggia di ingresso alla terrazza



Vista della terrazza

Verso Est, sono presenti altre due camere, di cui una matrimoniale; entrambe presentano uno sfogo esterno.

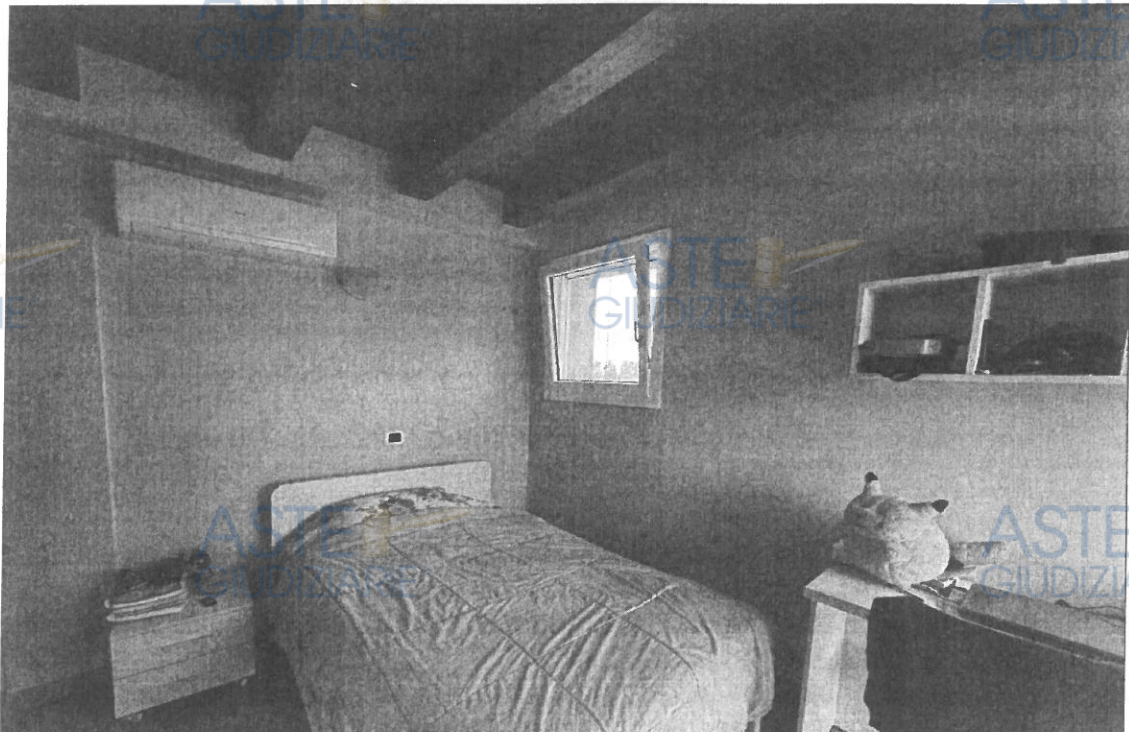
La prima camera, più piccola, verso Nord, si estende per circa 12,00 Mq e prospetta su di un piccolo balcone di 2,50 Mq sul quale è sito l'armadio che contiene la caldaia. Non è stato possibile visionarla per mancanza di chiavi.

Anche questo balcone mostra le medesime caratteristiche e finiture delle precedenti terrazze e/o logge.

La seconda camera invece, matrimoniale, si estende per circa 18,00 Mq e prospetta su di una terrazza di circa 17,70 Mq.

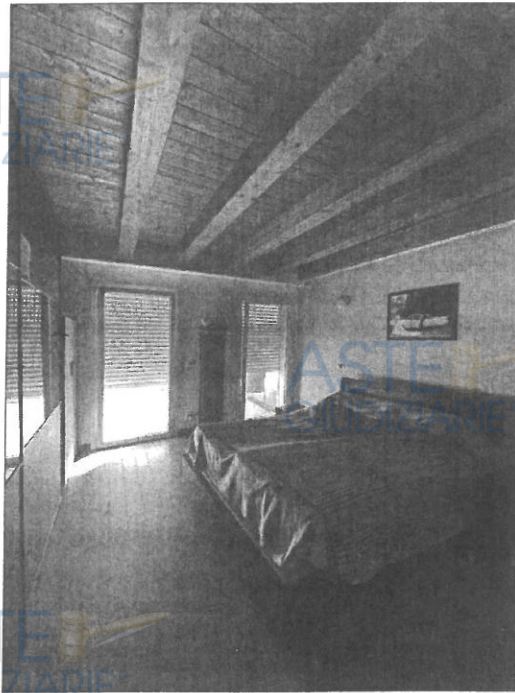
Entrambe le stanze si presentano in buono stato conservativo e presentano un soffitto piano con travature in legno alternate da perline anch'esse di legno.

Nella camera matrimoniale manca una fascetta della porta e una piccola porzione della fascetta del serramento scorrevole si presenta danneggiata.



Vista della camera a Sud-Est

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista della camera matrimoniale

L'alloggio è munito di impianto di riscaldamento a pavimento e di impianto di raffrescamento con split sia al piano terra che al piano primo.

E' presente impianto citofonico, non è dato sapere se funzionante o meno.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all.17).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

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

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale (all.01-02-03) corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile (all.04). Si sottolinea però l'incongruenza relativa al sub. 9 (area esterna) che nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni viene segnato come sub. 6.

L'errore nasce al momento dell'accatastamento del fotovoltaico dei vicini e si protrae fino ad oggi.

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.10) e dall'istanza di vendita. Si ritengono correttamente identificati i beni.

C – 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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e famigliari.

Come si evince dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 08.10.2024 (all.21) non risultano in essere contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili oggetto della procedura.

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

E – FORMALITA' 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;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 02 Ottobre 2024 (all.22-23-24-25):

ISCRIZIONI

Sugli immobili cui al sub. 7-8-9 (abitazione, garage e scoperto)

Ipoteca volontaria / erogazione a saldo derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. _____ del _____ del notaio Doardo Carlo, Padova (all.26-26a) ed annotazione _____ - erogazione a saldo del _____ Roma C.F.

A favore di:

Contro:

Per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. _____ del _____ del notaio Doardo Carlo, Padova (all.27-27a).

A favore di:

Contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sugli immobili cui al sub. 7-8 (abitazione e garage)

Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Rep. _____ del _____, N.I. _____ del _____ (all.28).

A favore di:

Contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito
esecutivo Rep. del , N.I. del
(all.29).

A favore di:

Contro:

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili cui al sub. 7-8-9 (abitazione, garage e scoperto)

Atto di rinuncia Rep. del

N.T.

del

notaio

Doardo Carlo, Padova (all.07-08).

A favore di:

Contro:

Per il diritto di abitazione per la quota di 1/2

Contro:

Per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T.

Rep. el (all.10).

A favore di:

Contro:

Alla data del 02 Ottobre 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

Si sottolinea che in certificazione notarile è stata segnalata l'ipoteca volontaria nn. del , svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. del (restrizione di beni). Tale ipoteca non compare nell'elenco sintetico delle formalità (all.22-23-24-25).

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- 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

- 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

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- 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

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati nel comune di Albignasego (PD).

Stando al C.D.U. n. 5430, Rif. Prot. 32367 del 02.10.2024, Pratica GPE 0635/2024 (all.30), l'immobile censito al Fg. 23, mapp. 250 si trova in "zona territoriale omogenea parte Z.T.O. C1.1 (C1.1/81), parte Z.T.O. E (sottozona agricola di buona integrità paesaggistica, ambientale e agricola) disciplinate dagli artt. 16 e 35 delle N.T.O. del P.I.

F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 02.10.2024 e alla documentazione ricevuta in data 18.11.2024, 26.11.2024 e 31.01.2025, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire Prot. , Rif. Prat. , Prat. 2 del
"Costruzione edificio a schiera composta da quattro unità abitative
previa demolizione fabbricato esistente" (all.31);
- SCIA del "Completamento opere dell'unità C del nuovo
fabbricato a schiera di n 4 case" (all.18);
- SCIA "Recupero n. 3 sottotetti e realizzazione di logge lato
Ovest" (all.32).

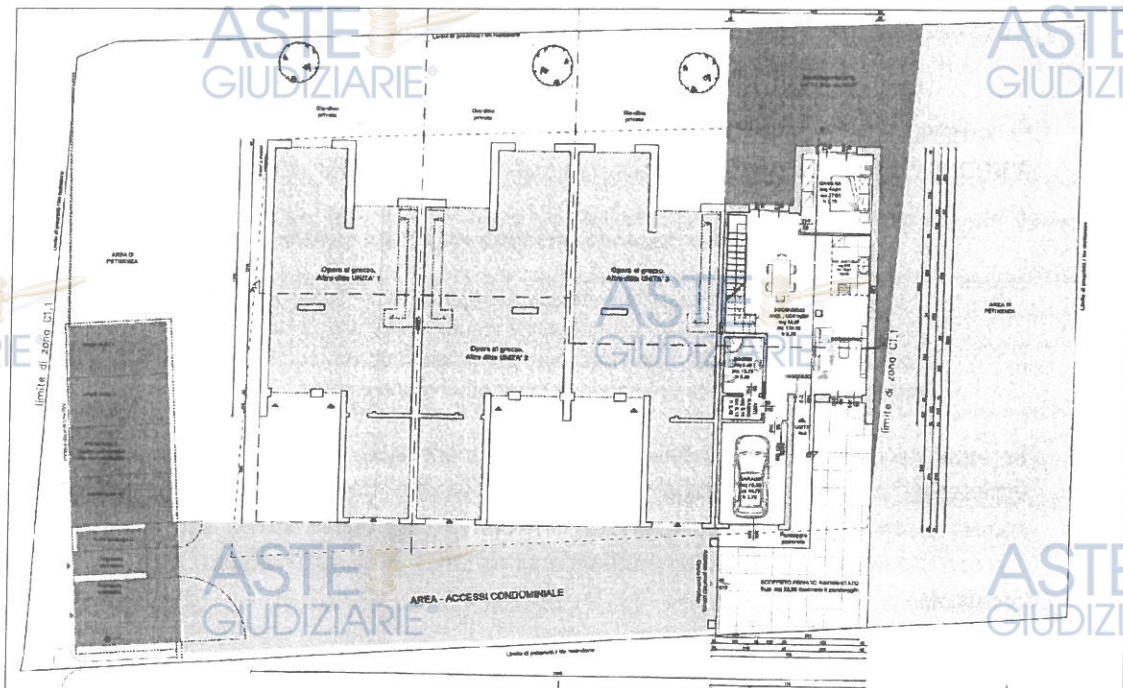
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- SUE at. del
"Variante di assestamento finale al PdC n. 107/2010
succ. varianti (SCIA del e SCIA del deposito collaudo statico,
progetto dispos. anticaduta per manut. tetto, relazione art. 28 L. 10/91 (D.Lgs
192/2005) aggiornata, autorizzazione allo scarico" (all.34-35).

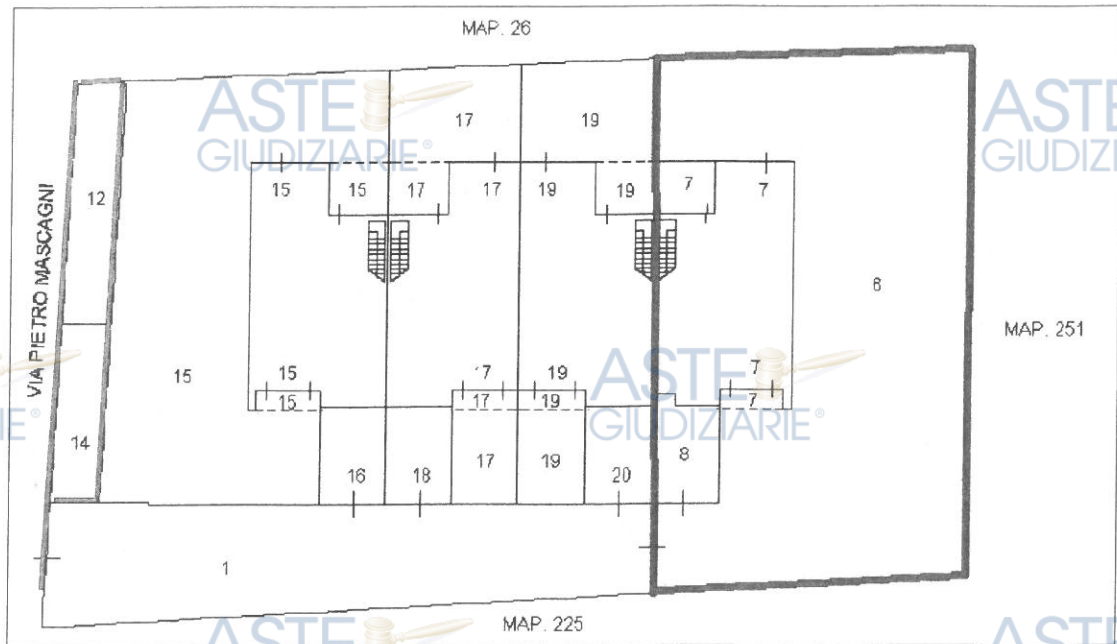
Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Albignasego, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello catastale né a livello urbanistico.

Il condominio, a Sud, presenta una difformità planimetrica rispetto allo stato di fatto; in particolare la posizione dei posti auto cui al sub. 12-14 (altra ditta) (all.15-15a) è differente rispetto a quanto autorizzato e l'accesso all'area condominiale cui al sub. 1 non si presenta recintato come da progetto (difformità urbanistica).



Estratto da SCIA 2018 S 038 del 16.03.2018



In verde evidenziazione della difformità riscontrata

Si sottolinea che tale difformità come da art 9 bis, comma 1 ter del testo unico D.P.R. 380/2001, non sarà oggetto sanatoria in quanto trattasi di area comune.

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Per quanto concerne l'immobile oggetto della presente, come precedentemente segnalato, è presente un errore catastale a livello di elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Lo scoperto dell'immobile di proprietà è segnalato come sub. 6, in realtà sub. 9. L'errore nasce al momento dell'accatastamento del fotovoltaico dei vicini (difformità catastale).

A cavallo tra i mapp. 250 e 251 è stato realizzato un immobile in legno non autorizzato ad uso magazzino (difformità urbanistica e catastale).

Al piano terra, verso Nord, lo scoperto privato pavimentato presenta una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato di circa 75,00 Mq; è stato infatti realizzato un

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

marciapiede che si estende per tre metri lungo tutto il lato Nord. Circa 65,00 Mq dei 75,00 realizzati ricadono in area agricola (*difformità urbanistica*).

Al piano terra, verso Ovest, è stata impermeabilizzata una porzione di giardino di circa 120,00 Mq che rientra per circa 68,00 Mq in area C1.1 e per la rimanente quota in area agricola (*difformità urbanistica*).

Al piano terra il controsoffitto dell'angolo cottura presenta una sagoma differente a quanto autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*).

Manca il parapetto della scala che conduce al piano primo (*difformità urbanistica*).

Al piano primo (sottotetto praticabile, non abitabile) è presente un bagno non autorizzato (*difformità urbanistica e catastale*).

Sempre al piano primo (sottotetto praticabile, non abitabile) sono presenti tre camere e un disimpegno non autorizzati (*difformità urbanistica e catastale*).

Al piano primo la copertura soprastante la loggia ad Ovest non è stata realizzata (*difformità urbanistica e catastale*).

La porzione di immobile in oggetto manca di agibilità (*difformità urbanistica*).

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra all'interno delle tolleranze consentite.

I- SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano insoluti.

J- 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi 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

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione sub. 7

P.T. al 100%.....	Mq	79,00
Sottotetto (H>160Cm 53,00 Mq) al 80%.....	Mq	42,40
Loggia (Sup. 2,00 Mq) al 35%.....	Mq	0,70
Terrazza Ovest (Sup. 13,60 Mq) al 35%.....	Mq	4,76
Loggia Est (Sup. 2,50 Mq) al 35%.....	Mq	0,875
Terrazza Est (Sup. 17,65 Mq) al 35%	Mq	6,18
Totale.....	Mq	133,51

Garage sub.8

P.T. (16,60 Mq) al 50%.....	Mq	8,30
-----------------------------	----	------

Scoperto sub.9

Area detratta casa.....	Mq	427,00
Al 10%.....	Mq	2,50
Al 2%.....	Mq	8,04
Totale.....	Mq	10,54

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq	152,35
Arrotondato a	Mq	152,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Albignasego zona OMI R1- Extraurbana, zona rurale Est - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente a quest'area, non fornisce valori relativamente ad abitazioni civili.



GEOPOI

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova, il valore di mercato relativo ad abitazioni in stabili di prima fascia siti in zona si attesta intorno ad un valore medio pari a

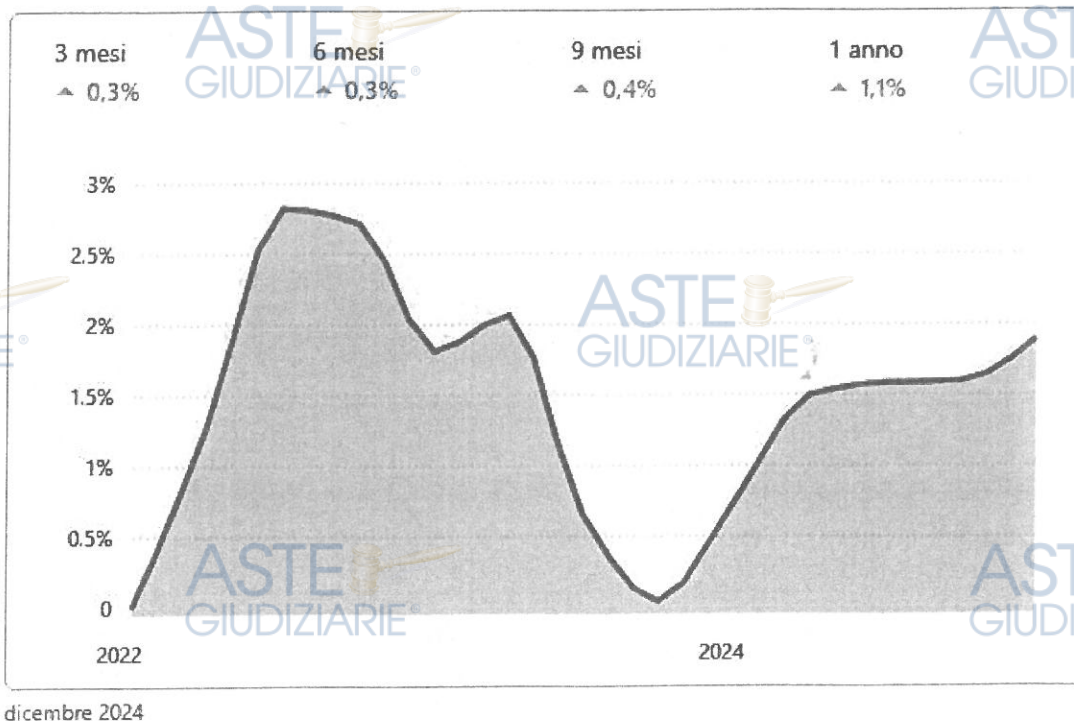
Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

1'000,00 €/Mq con un minimo di 862,00 €/Mq ed un massimo di 1'139,00 €/Mq; quello relativo ad abitazioni in stabili di fascia media registra un valore medio pari a € 825,00 con un minimo di € 713,00 e un massimo di € 937,00; mentre il valore di abitazioni in stabili di seconda fascia presenta un valore medio pari a € 681,00 con un minimo pari a € 649,00 e un massimo pari a 713,00.

Dall'analisi di mercato eseguita il valore delle compravendite degli immobili residenziali in zona Mascagni ad Albignasego è esiguo e oscilla dai € 1'430,00 ai € 2'600,00 al nuovo.

Stando ai dati forniti da Astalegale in via P. Mascagni è stata registrata solamente una acquisizione relativa ad una procedura del 2014; più in particolare tale acquisizione si riferisce ad una abitazione al grezzo (quadrifamigliare) di 1'523,00 Mq periziata € 310'000,00 e aggiudicata a € 175'000,00 (all.33).

Stando a Real Advisor, il valore degli appartamenti in Albignasego si attesta attorno ai 1'991,00 €/Mq, mentre quello delle case attorno ai 1'856,00 €/Mq.



Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T. +39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento per l'abitazione 1'800,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato e che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione, garage e scoperto

Superficie commerciale totale	Mq	152,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'800,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....		1'530,00
Aggiustamento del 10% per qualità.....		1'377,00
Totale.....	€	209'304,00
Arrotondato a.....	€	210'000,00

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 31'344,40 (Euro Trentunomilatrecentoquarantaquattro/40) arrotondato in € 31'000,00 (Euro Trentunomila/00) così ripartito:

€ 5'000,00 (Euro Cinquemila/00) rilievo dell'immobile e sanatoria per il recupero sottotetti da presentarsi presso il Comune di Albignasego - Edilizia Privata.

Per il recupero dei sottotetti (eretti nel 2016) compreso il bagno fanno fede l'art. 2 bis del DPR 380/2001 e la L.R. n. 51 del 23.12.2019.

Art. 2-bis. Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

L.R. n. 51 del 23 dicembre 2019

Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi

Art. 1 Finalità e definizioni

1. La Regione del Veneto promuove il recupero dei sottotetti a fini abitativi con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto all'articolo

2. Si definisce come sottotetto, ai fini della presente legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Art. 2 Condizioni e limiti di applicazione

1. Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

€ 300,00 (Euro Trecento/00) dichiarazione del professionista relativa alle tolleranze esecutive riscontrate come da art. 34 bis.

All'interno dell'art. 34 bis rientrano difformità "tolleranze esecutive" come quelle interne e la mancata realizzazione della copertura sulla loggia a Nord.

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

.del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

.del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

.del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

.del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

€ 1'500,00 (Euro Millecinquecento/00) pratiche catastali: presentazione nuovo DOCFA per la regolarizzazione dell'elaborato planimetrico del sub. 6 (in realtà 9) e delle planimetrie catastali;

€ 2'500,00 (Euro Duemilacinquecento/00) demolizione dell'immobile in legno realizzato a cavallo tra il mapp. 250 e il 251 e del gazebo;

€ 4'000,00 (Euro Quattromila/00) demolizione parti impermeabilizzate realizzate a Nord e sul lato Ovest per mancato rispetto dell'art. 35 e 16.3.8 delle N.T.O. del P.I.;

€ 1'500,00 (Euro Millecinquecento/00) realizzazione del parapetto della scala interna;

Stando a quanto emerso dalla richiesta di integrazioni da parte del Comune alla domanda di Agibilità Parziale del 05.01.2017 (all.31), emerge inoltre quanto segue:

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Punto 2) In seguito ai colloqui telefonici intercorsi con il Sig. Ferron e diversamente, stando al colloquio in presenta intercorso in data 31.01.2025 con il Rag. Mariotti e il Dott. Picardi che hanno meglio approfondito la questione (tutti tecnici del Comune di Albignasego), è emerso che la somma si € 1'226,68 euro è ancora dovuta e che la mora relativa al mancato pagamento della terza rata degli oneri dovuti risulta pari al 40% dell'ammontare degli stessi e quindi pari ad € 1'716,40 (Millesettecentosedici/40).

Punto 4) In seguito ad un colloquio con tecnici specializzati si è convenuto che la soluzione meno onerosa è la sostituzione delle porte R.E.I. installate. Si preventiva un costo pari a € 700,00 (Euro Settecento/00) per la sostituzione della porta del garage e la relativa dichiarazione di conformità.

Punto 5) Per quanto riguarda l'autorizzazione allo scarico e la dichiarazione in riferimento al risparmio idrico vedasi la documentazione allegata (all.36).

Punto 6) Per quanto concerne le dichiarazioni di conformità degli impianti si preventiva un costo forfettario pari a € 2'500,00 (Euro Duemilacinquecento/00).

Si sottolinea che questo valore potrebbe azzerarsi qualora venisse reperita la ditta che ha realizzato l'impianto esistente o subire una variazione sostanziale qualora i tecnici abilitati al controllo degli impianti al momento del sopralluogo dovessero riscontrare sistemi non a norma.

Punto 7) Per quanto riguarda la dichiarazione relativa agli adempimenti di terre e rocce di scavo si preventiva un costo forfettario pari a € 300,00 (Euro Trecento/00).

A tal proposito vedasi la dichiarazione prodotta per le abitazioni limitrofe come da richiesta di conformazione Rif. Prot. 39958-39961-39963/2021 per la pratica SCA Prot. n. 39958 e segg. del 17.07.2021, Pratica SUE 1006 – G.P.E. 1193/2021.

Punto 9) Per quanto riguarda la dichiarazione di corretta posa in opera dei componenti e relativamente alle certificazioni sui materiali e i componenti utilizzati ai sensi del D.G.R.V. n. 2774/2009 vedasi la dichiarazione allegata (all.38-39).

Punto 10) Per quanto concerne il collaudo statico vedasi la denuncia a nome dell'Arch. Marco De Poli Prot. 23840 del 16.07.2010 e successiva integrazione del 04.10.2010 (all.40).

Per tutte le altre dichiarazioni e per la presentazione della pratica presso il Comune di Padova, Edilizia Privata al fine dell'ottenimento del certificato di Agibilità a seguito della sanatoria (comprensiva di APE e AQE), si stima un costo complessivo forfettario pari a € 1'000,00 (Euro Mille/00) (all.37).

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra all'interno delle tolleranze consentite.

In virtù della nuova normativa e del fatto che le sanzioni vengono valutate caso per caso dall'Agenzia delle Entrate, non essendoci ancora un orientamento predefinito da seguire e/o casistiche in grado di fornire una direzione precisa da assumere, in virtù del plusvalore sostanziale che l'immobile di proprietà va ad assumere rendendo il sottotetto abitabile con la presenza di un bagno e tre camere da letto, ai fini di una giusta stima dell'immobile, la sottoscritta scrivente stima tali sanzioni pari ad € 10'328,00 (Euro Diecimilatrecentoventotto/00).

Si riporta l'art. 26 bis comma 5 del Testo Unico orientamento per quanto concerne le sanzioni da applicare.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

5 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

3. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

4. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

5. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

L'immobile oggetto della procedura è stimato in € 210'000,00 (Euro Duecentodiecimila/00) cui vanno detratti € 31'000,00 (Euro Trentunomila/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale e il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 179'000,00 (Centosettantanovemila/00).

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 11 Febbraio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®