ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 327/2025**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. G.G. Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 27.01.2026 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 11.02.2026, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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



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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

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;

j) 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da 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 08/07/2026 e quindi entro il 08.06.2026.

Il Custode giudiziario, Dott. Roberto Serra e per lui il dott. Enrico Poletto, in data 17.02.2026 ha invitato lo scrivente a dare inizio alle operazioni peritali.

La visita peritale è stata eseguita in data 22.05.2026 solo dopo che il CTU ha ricevuto i documenti progettuali da parte del Comune per poter verificarne l'idoneità urbanistica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATO N. 3)

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Ditta:

proprietaria per la quota di 1/1;

Comune di Bovolenta

Unità Immobiliare n.1

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4 e 6, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5.5, Via Roma 29, Piano T e 1, Sup. Cat. 103, Totale escluse aree scoperte 100 mq., R.C. €.369,27;

Unità Immobiliare n.2

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, mq 26, Via Roma 29, Piano T, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €.48,34;

Unità Immobiliare n.3

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5, Cat. C/1, Cl. 4, mq 35, Via Roma 5, Piano T, Sup. Cat. 43 mq, R.C. €.479,01.

Dati derivanti da:

Unità Immobiliare n.1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 12/12/2012 Pratica n. PD0334210 in atti dal 12/12/2012 variazione di classamento (n. 85561.1/2012);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/12/2011 Pratica n. PD0475996 in atti dal 12/12/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n.208662.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. PD0133212 in atti dal 16/03/2011 variazione di toponomastica (n. 65666.1/2011);
- Atto del 04/08/2010 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 84625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

18991.1/2010 Reparto PI di PADOVA in atti dal 11/08/2010;

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2006 Pratica n. PD0206004 in atti dal 05/10/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 59824.2/2006);
- Atto del 22/04/2003 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 19042 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 12536.1/2003 Reparto PI di PADOVA in atti dal 05/05/2003;
- Atto del 25/03/1997 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2591 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7549.1/1997 in atti dal 11/11/1999;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- SCRITTURA PRIVATA del 03/10/1991 Pubblico ufficiale PROSPERI L. Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 79457 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1404 registrato in data 11/10/1991 - DIVISIONE Voltura n. 14708.1/1991 in atti dal 25/10/1997;
- TESTAMENTO PUBBLICO del 04/08/1990 Pubblico ufficiale PROSPERI Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 70189 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione Volume 27 n. 138 registrato in data 01/02/1991 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 3226.2/1991 in atti dal 25/10/1997;
- VARIAZIONE del 19/12/1989 in atti dal 24/10/1997 frazionamento, fusione (n. 12400.1/1989).

Unità Immobiliare n.2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 12/12/2012 Pratica n. PD0334210 in atti dal 12/12/2012 variazione di classamento (n. 85561.1/2012);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/12/2011 Pratica n. PD0475996 in atti dal 12/12/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n.208662.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. PD0133214 in atti dal 16/03/2011 variazione di toponomastica (n. 65668.1/2011);
- Atto del 04/08/2010 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 84625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18991.1/2010 Reparto PI di PADOVA in atti dal 11/08/2010;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2006 Pratica n. PD0206004 in atti dal 05/10/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 59826.4/2006);
- Atto del 22/04/2003 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 19042 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 12536.1/2003 Reparto PI di PADOVA in atti dal 05/05/2003;
- Atto del 25/03/1997 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2591 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7549.1/1997 in atti dal 11/11/1999;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- SCRITTURA PRIVATA del 03/10/1991 Pubblico ufficiale PROSPERI L. Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 79457 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1404 registrato in data 11/10/1991 - DIVISIONE Voltura n. 14708.1/1991 in atti dal 25/10/1997;
- TESTAMENTO PUBBLICO del 04/08/1990 Pubblico ufficiale PROSPERI Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 70189 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione Volume 27 n. 138 registrato in data 01/02/1991 - SUCCESSIONE TESTATA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Voltura n. 3226.2/1991 in atti dal 25/10/1997;

- VARIAZIONE del 19/12/1989 in atti dal 24/10/1997 frazionamento, fusione (n. 12400.1/1989).

Unità Immobiliare n.3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. PD0133213 in atti dal 16/03/2011 variazione di toponomastica (n. 65667.1/2011);
- Atto del 04/08/2010 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 84625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18991.1/2010 Reparto PI di PADOVA in atti dal 11/08/2010;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2006 Pratica n. PD0206004 in atti dal 05/10/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 59825.3/2006);
- Atto del 11/12/1992 Pubblico ufficiale MAGLIULO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 1673 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 10430 registrato in data 28/12/1992 - Voltura n.685.1/1993 in atti dal 14/06/1999;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- SCRITTURA PRIVATA del 03/10/1991 Pubblico ufficiale PROSPERI L. Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 79457 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 1404 registrato in data 11/10/1991 - DIVISIONE Voltura n. 14708.1/1991 in atti dal 25/10/1997;
- TESTAMENTO PUBBLICO del 04/08/1990 Pubblico ufficiale PROSPERI Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 70189 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione Volume 27 n. 138 registrato in data 01/02/1991 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 3226.2/1991 in atti dal 25/10/1997;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

- VARIAZIONE del 19/12/1989 in atti dal 24/10/1997 frazionamento, fusione (n. 12400.1/1989).

I suddetti immobili pervennero alla Signora , come di seguito descritto:

- gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 870 Subalterno 4 graffato con Foglio 7 Particella 870 Subalterno 6, NCEU Foglio 7 Particella 870 Subalterno 7, NCT Foglio 7 Particella 870 per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà per atto notarile di compravendita avanti Notaio Carlo Martucci in data 4 agosto 2010 repertorio n. 84625/15291 e trascritto presso i RR.II. di Padova in data 10 agosto 2010 ai nn. 32834/18991 da potere di , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Bovolenta (PD);
- l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 870 Subalterno 5, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per atto notarile di compravendita del Carlo Notaio Martucci in data 4 agosto 2010 repertorio n. 84625/15291 e trascritto presso i RR.II. di Padova in data 10 agosto 2010 ai nn. 32834/18991 da potere di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 160 Subalterno 4 graffato con Foglio 7 Particella 160 Subalterno 6, NCEU Foglio 7 Particella 160 Subalterno 7 (soppressi che generano gli immobili alla Particella 870 di cui alla procedura) sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Zanellato Stefano del 22 aprile 2003 repertorio n. 19042 e trascritto presso i RR.II. di Padova in data 2 maggio 2003 ai nn.19421/12536 da potere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 160 Subalterno 5 (soppresso che genera l'immobile alla Particella 870 Subalterno 5 di cui alla procedura) è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Federico Magliulo del 11 dicembre 1973 repertorio n. 1673 e trascritto presso i RR.II. di Padova in data 21 dicembre 1992 ai nn. 29701/20266 da potere di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 625 R.G. 478R.P. del 12.01.2026

a favore

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

contro

, proprietaria per la quota di 1/1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da Ufficiale Giudiziario in data 26.11.2025 rep. n. 7079, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 12.01.2026 ai nn. 625 R.G. e 478 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Bovolenta

Unità Immobiliare n.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4 e 6, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5.5, Via Roma 29, Piano T e 1, Sup. Cat. 103, Totale escluse aree scoperte 100 mq., R.C. €.369,27;

Unità Immobiliare n.2

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, mq 26, Via Roma 29, Piano T, Sup. Cat. 33 mq, R.C. €.48,34;

Unità Immobiliare n.3

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5, Cat. C/1, Cl. 4, mq 35, Via Roma 5, Piano T, Sup. Cat. 43 mq, R.C. €.479,01.

nn. 32834 R.G. 18991 R.P. del 10.08.2010

a favore

, proprietaria per la quota di 1/1;

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale n.1 e per la quota di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2

Titolo:

Atto tra vivi compravendita immobiliare in data 04/08/2010 avanti notaio Carlo Martucci di Padova Rep. 84625/15291 registrato a i RR.II. di Padova in data 10.08.2010 ai nn. 32834/18991 che interessa i seguenti immobili:

<u>Unità negoziale n.1</u>

Comune di Bovolenta

Unità Immobiliare n.1

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4 graffato sub 6, Cat. A/3, vani 6.5, Via Cavour 3,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Piano T e 1;

Unità Immobiliare n.2

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7, Cat. C/6, mq 26, Via Cavour 5, Piano T;

Unità Immobiliare n.3

N.C.T.: fg. 7 mapp. 870 EU cons. 126 mq.

Unità negoziale n.2

Unità Immobiliare n.1

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5, Cat. C/1, mq 35, Via Cavour 5, Piano T.

Iscrizioni:

nn. 44784 R.G. 10354 R.P. del 22.11.2010

a favore:

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

contro:

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

Titolo:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Carlo Martucci di Padova, in data 12.11.2010, rep. nn. 85486/15800, per un capitale di €. 40.000,00 e un totale €. 72.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 22.11.2010 ai nn. 44784 R.G. e 10354 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale n.1

Comune di Bovolenta

Unità Immobiliare n.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4 graffato sub 6, Cat. A/3, vani 6.5, Via Cavour 3, Piano T e 1;

Unità Immobiliare n.2

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5, Cat. C/1, mq 35, Via Cavour 5, Piano T.

Unità Immobiliare n.3

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7, Cat. C/6, mq 26, Via Cavour 5, Piano T;

Unità Immobiliare n.4

N.C.T.: fg. 7 mapp. 870 EU cons. 126 mq.

nn. 34670 R.G. 7917 R.P. del 31.08.2010

a favore:

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

contro:

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

Titolo:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Carlo Martucci di Padova, in data 04/08/2010, rep. nn. 84626/15292, per un capitale di €. 125.000,00 e un totale €. 225.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 31.08.2010 ai nn. 34670 R.G. e 7917 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale n.1

Comune di Bovolenta

Unità Immobiliare n.1

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4 graffato sub 6, Cat. A/3, vani 6.5, Via Cavour 3,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Piano T e 1;

Unità Immobiliare n.2

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5, Cat. C/1, mq 35, Via Cavour 5, Piano T.

Unità Immobiliare n.3

N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7, Cat. C/6, mq 26, Via Cavour 5, Piano T;

Unità Immobiliare n.4

N.C.T.: fg. 7 mapp. 870 EU cons. 126 mq.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 8)

- Visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 166 del 28/06/2012;

- Vista la Variante n. 1 Piano degli Interventi (P.I.) approvata con D.C.C. N. 39 del 27/11/2012 e le successive Varianti approvate, in atti del Comune;

- Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con D.C.C N. 11 del 22/04/2024;

- Visto il P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) adottato dalla C.I.P. dell'Autorità di Bacino del Distretto Alpi Orientali in data 21/12/2021, pubblicato in G.U. N. 29/2022 e approvato con D.P.C.M. 01/12/2022, pubblicato in G.U. n. 31 del 07/02/2023;

- Visto il Decreto del Segretario Generale di Autorità di Bacino del Distretto Alpi Orientali n. 163 del 20/10/2025 riguardante l'aggiornamento della pericolosità idraulica nel Comune di Bovolenta pubblicato in G.U. n. 283 del 05/12/2025;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

il Comune di Bovolenta certifica

ai sensi del secondo comma dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che i mappali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

sottoelencati censiti catastalmente al N.C.T. – Comune di Bovolenta, come meglio identificata nella planimetria allegata, in base al Piano degli Interventi vigente, sono classificati:

Foglio 7

- Mappale 870: - Z.T.O. "A" – con sovrapposta fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c) – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e l'edificio è contrassegnato da grado di Tutela n. 5 in cui l'edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui agli artt. 26, 40 e 41delle N.T.O.

AI sensi del P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) adottato dalla C.I.P. dell'Autorità di Bacino del Distretto Alpi Orientali in data 21/12/2021, pubblicato in G.U. N. 29/2022 e approvato con D.P.C.M. 01/12/2022, pubblicato in G.U. n. 31 del 07/02/2023 e del Decreto del Segretario Generale di Autorità di Bacino del Distretto Alpi Orientali n. 163 del 20/10/2025 riguardante l'aggiornamento della pericolosità idraulica nel Comune di Bovolenta pubblicato in G.U. n. 283 del 05/12/2025, si precisa che:

- il mappale 870 del Foglio 7;

ricadono nella classe F – "AREA FLUVIALE" in cui l'edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.G.R.A..

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono ubicate lungo via Roma, strada e piazza cuore pulsante del centro di Bovolenta (PD), una via strategica e residenziale che ospita il municipio, diverse attività commerciali, soluzioni abitative e strutture ricettive. L'edificio è ubicato all'interno di una zona abitativa e commerciale all'interno del Centro storico comunale, caratterizzata dalla presenza di palazzi storici, anche di prestigio, di massimo 3 piani ed edifici a cortina di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

massimo 2 piani fuori terra.

L'edificio, con le sue unità, dista infatti circa 500 m dalla sede Comunale, e 400 m dalla parrocchia di San Agostino. Nel raggio di 500 m sono ubicati negozi di ogni genere, servizi bancari, uffici postali e farmacie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 6-7 E 11)

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 7, mappale 870

N.C.E.U.: foglio 7 mapp. 870 sub. 4-6, 5, 7

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.7 mapp. 870)

Nord mapp. 240;

Est mapp. 77;

Sud mapp. 77 e 868;

Ovest mapp. 988.

Oggetto della presente stima sono: n.1 unità immobiliare con destinazione commerciale (negozio) posta al piano terra di un edificio, la cui edificazione risale ai primi anni '60 del vecchio secolo, su due livelli fuori terra con all'interno n. 1 unità abitativa posta al piano primo ed un'autorimessa coperta ubicata al piano terra a fianco del succitato negozio. L'immobile presenta una forma pressoché rettangolare con un'architettura semplice tipica dell'architettura minore degli anni 60 del vecchio secolo.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solaio di piano in latero cemento e copertura lignea a falde con manto in coppi.

Al piano terra sul fronte strada è ubicato il sub. 5 caratterizzato dalla presenza di un'ampia vetrina ed una finestra con interposto centralmente l'ingresso al negozio. Sul fianco nord est trova luogo il piccolo cortile e l'accesso al piano terra dell'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

abitativa che si sviluppa poi su tutto il primo piano.

Sul fronte sud est, oltre al succitato negozio, trova luogo un'unità adibita ad autorimessa collegata poi, tramite porte REI, all'ingresso al piano terra dell'unità abitativa.

Per quanto riguarda le finiture esterne:

Il rivestimento murario è in intonaco graffiato e tinta. I contorni delle finestre e portefinestre sono in intonaco e tinta ad eccezione del negozio che presenta imbotti in marmo, mentre i bancali sono in granito.

Non vi è presenza di elementi oscuranti; solo il negozio è munito di una serranda in acciaio.

I pluviali e le grondaie sono in alluminio preverniciato. Il marciapiede stradale pubblico, prospiciente la facciata sud-est, è pavimentato in trachite ad opera incerta, quello privato è pavimentato in piastrelle simil ghiaino lavato.

Non vi è recinzione ad esclusione di quella, piccola con struttura in pietra, di fronte all'ingresso dell'unità abitativa a nord-est. Il cancello sotteso tra la muretta e l'edificio è in PVC.

Unità al mapp. 870 sub. 5

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada principale. Sulla facciata prospiciente la strada si aprono, da sinistra verso destra, una vetrina, l'ingresso all'unità immobiliare e una finestra. L'immobile è caratterizzato da un primo locale a forma quadrata alla cui estremità superiore sinistra si apre un corridoio da cui dipartono sulla destra un locale lungo e stretto non finestrato e in cima un sottoscala a destra ed un servizio igienico cieco alla sinistra.

Centralmente alla parete che divide l'unità in due parti trova luogo l'ingresso all'ampio e rettangolare vano con vetrina, un tempo utilizzato come salone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

principale da parrucchiere. Alla sua estremità sinistra vi è un piccolo locale cieco adibito a ripostiglio.

Le finiture interne al negozio sono in intonaco e tinta con pavimento in gres. La porta di accesso è in PVC non blindato con inserto in vetro. I serramenti in generale (vetrina e finestra) sono in PVC con vetrocamera.

Vi è la presenza di una parete in cartongesso non concessionata che delimita centralmente il vano di ingresso. Ovunque si riscontra un controsoffitto in quadrotti di gesso 60x60 cm. L'unico servizio è così composto: lavandino, water, doccia oltre a boiler elettrico. Vi è presenza di un impianto di condizionamento a split ed elementi radianti a gas per il riscaldamento. L'impianto elettrico appare a norma L 46/90.



Unità al mapp. 870 sub. 4-6

Trattasi di un'unità abitativa posta al piano primo con accesso dal piano terra a nord-est mediante un piccolo cortiletto lungo e stretto. Dal portone si accede ad un ingresso a forma quadrata sul cui fronte nord si apre la scala lignea di acceso all'unità al piano primo e ad est al sub. 7 adibito a garage. La scala ad "L" in legno adduce al piano primo entro un ampio locale aperto ad uso soggiorno-cottura caratterizzato da un solaio di copertura a padiglione con gradevole struttura principale e secondaria a travi in legno e tavelline in cotto a vista. Alla destra del pianerottolo della scala si trova una camera da letto oblunga caratterizzata dalla presenza di un solaio ligneo, posto a quota di circa 245cm dal piano di calpestio, avente funzione di copertura piana. Tale struttura delimita un soppalco con affaccio sul locale soggiorno-cottura, accessibile-mediante una scala in acciaio e legno posta alla sinistra del corridoio che porta alla zona notte. L'ampio locale soggiorno prosegue verso est ~~nel~~ reparto notte, composto da un corridoio sul quale si affacciano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

in senso orario: un bagno finestrato a nord-ovest, un'ulteriore camera da letto rettangolare a sud ed infine un secondo bagno finestrato a sud-est. La succitata camera da letto è caratterizzata per tre quarti da un solaio che ne riduce drasticamente l'altezza a mediamente 235 cm mentre la restante posizione, a sud est, ha altezza variabile da 333 cm a 216 cm. Infatti è presente un'ulteriore scala in acciaio e legno che consente l'accesso ad un ulteriore soppalco. Nella zona di sbarco della scala il solaio ligneo presenta un'altezza inferiore, pari a circa 216 cm dal pavimento per poi innalzarsi fino a quota 235 cm. Il soppalco presenta qui come nel primo caso un'altezza minima di 90 cm e massima di 249 cm (205 per il primo).

I serramenti sono in PVC con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburate e dipinte in bianco. Il portone di ingresso al piano terra non è blindato e presenta una piccola specchiatura in vetro. I pavimenti sono in listoni di legno prefinito nelle camere e nei soppalchi, in gres nei bagni. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco e tinta, in gres nei bagni e in ceramica sopra i mobili della cucina. Il timpano a sud-ovest è in mattoni di cotto faccia-vista.

I due servizi igienici sono composti da: lavandino, WC, bidet e vasca idromassaggio quello a nord-ovest; lavandino, WC, bidet e doccia quello a sud-est. L'impianto elettrico risulta a norma legge 46/90 ma è sprovvisto sia di citofono che di impianto di allarme. L'impianto di riscaldamento è composto da un termosifone in acciaio alimentato da una caldaia a gas metano di rete posta al piano terra, e da due stufe: una a pellet e l'altra a legna. È presente un impianto di condizionamento con 2 split.

Come già descritto in precedenza vi è la presenza di 2 soppalchi non concessionati che alterano le altezze interne rendendole non abitabili.

Unità al mapp. 870 sub. 7

Trattasi di un'unità con destinazione ad autorimessa a forma pressoché quadrata,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

con accesso dalla strada principale, via Roma, ubicata all'estremità destra dell'immobile. Lungo il lato ad ovest è stato costruito abusivamente un tramezzo in muratura leggera e chiuso da una porta REI in modo da ricavare un locale lungo e stretto ove trovano luogo la caldaia, per il riscaldamento del primo piano, e l'attacco lavatrice. Dalla summenzionata porta REI si accede, oltre al locale abusivo, anche al vano ingresso al piano terra della su descritta unità al sub 4-6.

L'autorimessa presenta pavimento in gres rosso e rifiniture murali in intonaco e tinta. Il basculante è di tipo manuale con struttura in pannelli coibentati di alluminio e presenta una porticina di accesso pedonale.

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

Relativamente a tale fabbricato è stata assunta dagli uffici tecnici del Comune di Bovolenta la seguente documentazione.

1. Autorizzazione n. 21 a nome del Signor per edificazione di fabbricato ad uso abitazione sul mapp. 72° in via Roma, rilasciato in data 19.12.1960;
2. Denuncia di inizio attività n. 1751del 25.120.2010 a nome di per interventi di manutenzione straordinaria mediante demolizione completa delle pareti divisorie ad eccezione di quelle portanti.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Sono stati rilevati i seguenti abusi edilizi in tutti e tre i subalterni.

Unità commerciale al sub. 5: costruzione non autorizzata di un tramezzo in cartongesso posto di fronte all'ingresso del negozio, abbassamento di una piccola porzione del soffitto nella zona ovest mediante controsoffitto in quadrotti di gesso che riducono l'altezza interna a 245 cm.

Tale abuso è facilmente sanabile con una "SCIA in sanatoria" e l'oblazione di €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

516,00 oltre ad €. 3.600,00 per spese professionali di pratica edilizia e catastale, comprensive di IVA ed accessori.

Unità ad autorimessa sub. 7: costruzione non autorizzata di una tramezza in laterizio a delimitare ad ovest l'unità ricavando un locale, lungo e stretto, dove è disposta la caldaia che alimenta i termosifoni al piano primo e la zona lavanderia. Una porta REI divide il garage da tale locale e dall'ingresso al piano terra di accesso all'unità al P.1°. Infine l'altezza interna è di 3.03 m mentre quella urbanistica e poi dichiarata in catasto è di 3,10 m.

Unità ad abitazione sub. 4-6: l'unità risulta completamente difforme dal progetto licenziato con DIA del 2010 fondamentalmente per le altezze interne dei locali, camere letto e bagni, che sotto tavolato risultano di 245 cm per la stanza da letto ad ovest; di 235 cm per l'altezza dei 2 bagni e variabile da un massimo di 333 cm ad un minimo di 216 cm nella stanza a est (vedasi schemi allegati). Il progetto licenziato prevedeva la presenza di un solaio-soffitto a quota 270 cm. Tale orizzontamento non è mai stato eseguito o, se in precedenza esistente, è stato demolito liberando a padiglione il volume dell'unità. Sono stati invece edificati dei solai lignei, alle quote indicate in precedenza, ricavando, dal volume liberato, dei soppalchi con acceso mediante apposizione di due scale in acciaio e legno. I soppalchi presentano altezze variabili da 90 cm minimo a 205 – 249 cm massimo (vedasi rilievo allegato). Le altezze interne così ricavate non risultano in regola con quelle minime abitabili, rendendo regolare soltanto una minima parte dell'unità, quella posta ad ovest subito dopo l'accesso al piano dalla scala al piano terra (vedasi rilievo allegato).

Tale abuso è stato valutato, assieme ai tecnici del Comune, non sanabile per quanto riguarda la presenza dei soppalchi e l'altezza interna dei locali inferiore a quella minima abitabile (m 2,70) legittimata dalla DIA 2010. Pertanto si è previsto il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

ripristino della situazione legittimata dalla succitata DIA e valutato il relativo costo.

Per quanto riguarda le difformità di dimensione dei locali bagni e camere letto esse rientrano nelle tolleranze del 6% previste dal decreto Salva casa convertito in legge (L. 105/2024) mentre non si può invocare tale legge per quanto riguarda le altezze interne che sarebbero forse accettate abitabili se fossero di almeno 2,40 m.

Lo scrivente ha prodotto un Computo metrico estimativo (allegato 10) che prevede una serie di lavorazioni tali da ristabilire la legittimità urbanistica dell'immobile. Il costo dei lavori ammonta ad €. 19.888,55 + IVA comprensivo di oneri di sicurezza, per un totale stimato di €. 21.877,41 IVA compresa.

Dovranno inoltre prevedersi oneri sanzionatori per sanare gli abusi ai subb. 4-6 e 7 per un valore di € 1.032,00 quale oblazione (sub 7) ed €. 4.600,00 per costi professionali comprensivi di accessori di legge.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
ING. PIERLUIGI CRISTALDI
N° 2166

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà della Signora per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto (abitazione sub 4-6 e garage sub 7) sono attualmente occupati dal Sig. senza un regolare contratto di locazione privata o di usufrutto gratuito. L'immobile ad uso negozio – sub. 5 - risulta attualmente libero.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non sono in essere contratti di locazione con alcun privato:

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il CTU non ha riscontrato la presenza di un Condominio.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati riscontrati vincoli in essere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente non ha riscontrato la presenza di alcun attestato di prestazione energetica.

CRITERI DI STIMA

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

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

1. l'età degli immobili;
2. la loro conservazione;
3. il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, messa a norma degli impianti);
4. lo stato di manutenzione e degrado;
5. l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

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

€/mq. 900,00 per l'unità abitativa e in €/mq 1.050,00 per l'unità commerciale.

Tali valori sono stati poi ridotti del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendoli quindi ad **€.765,00/mq per l'unità abitativa e ad €/mq 890,00 per l'unità commerciale.**

L'**autorimessa** viene valutata ad € 630,00/mq. A seguito della riduzione del 15% il valore assunto sarà di **€ 535,00/mq**.

CONSISTENZE IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 2/7/9)

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

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

delle superfici in eccesso o difetto).

1. N.C.E.U.; fg. 7 mapp. 870 sub 5– negozio P.T.				
Negozio con vetrine fronte strada	mq	53,50	mq	53,50
2. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 7 Piano T				
Autorimessa coperta	mq	32,17	mq	32,17
3. N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 4-6 Piano T e 1°				
Abitazione P.T. (ingresso)	mq	9,08	mq	9,08
Abitazione P.1°	mq	92,09	mq	92,09
		Totale	mq	101,17

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

Lotto n°1 Comune di Bovolenta

N.C.E.U.; fg. 7 mapp. 870 sub 4-6 e Sub. 7 (abitazione con autorimessa)

Abitazione P.T. (ingresso)	mq	9,08 x 1,0	mq	9,08
Abitazione P.1°	mq	92,09 x 1,0	mq	92,09
		Totale	mq	101,17
Autorimessa coperta	mq	32,17x1,0	mq	32,17

Lotto n°2 Comune di Bovolenta

N.C.E.U.: fg. 9 mapp. 870 sub 5 Piano T

Negozio con vetrine	mq	53,50 x 1,0	mq	53,50

STIMA

Lotto n°1 Comune di Bovolenta

N.C.E.U.; fg. 7 mapp. 870 sub 4-6 e Sub. 7 (abitazione con autorimessa)

Abitazione mq 101,17 x €.765,00	= €. 77.395,05
Autorimessa mq 32,17 x €.535,00	= €. 17.210,95

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA - ING. PIERLUIGI CRISTALDI N° 2166

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

A detrarre:		
Lavori di ripristino stato concessionato	= €. 21.887,41	
Oblazione per sub. 7	= €. 1.032.00	
Oneri professionali	= €. 4.600,00	
Totale	= €. 67.086,59	
Valore arrotondato lotto 1	**€. 67.000,00**	
Quota di possesso 1/1.	**€. 67.000,00**	
Lotto n°2 Comune di Legnaro		
N.C.E.U.: fg. 7 mapp. 870 sub. 5 Piano T		
Negozio con vetrine mq 53,50 x 890,00	= €. 47.615,00	
A detrarre:		
Oblazione per sub. 5	= €. 516.00	
Oneri professionali	= €. 3.600,00	
Totale	= €. 43.499,00	
Valore arrotondato lotto 2	**€. 43.500,00**	
Quota di possesso 1/1.	**€. 43.500,00**	

Valore totale dei beni oggetto di esecuzione €. 110.500,00

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

Padova, 06.06.2026

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec

Allegati:

1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;

2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;

3 Visure catastali storiche ventennali;

4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;

5 Relazione Notarile Studio Notaio Dott. Vincenzo Calderini;

6 Autorizzazione n. 21 in data 19.12.1960;

7 Denuncia di inizio attività n. 1751 del 25.120.2010;

8 Certificato di destinazione urbanistica;

9 Determinazione delle superfici per ciascun subalterno e rilievo dell'esistente;

10 CME per lavori di ripristino legittimazione urbanistica sub 4-6;

11 Allegato fotografico (nr. 71 foto).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PIERLUIGI CRISTALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 778b2e21698f9acf57aea9bed3fbefec