

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 178/2023 R.Es.

G.E. Dott. G. G. Amenduni

Causa promossa da

contro

ELABORATO PERITALE

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, dopo aver comunicato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari tramite PCT il relativo giuramento in data 26/07/2023, il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A – (1) 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; **(2)** 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;

(3) descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

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

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

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

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

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G. AMENDUNI

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

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

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - *per fabbricati urbani:* numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - *per terreni agricoli:* partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di *OMISSIS*, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse, il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo per il giorno 27 Settembre 2023 ore 16.00 presso gli immobili siti in via Gen. A. Diaz al civico 146 nel Comune di Abano Terme (PD).

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico.

4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a

in quota pari ad ½

ciascuno di:

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

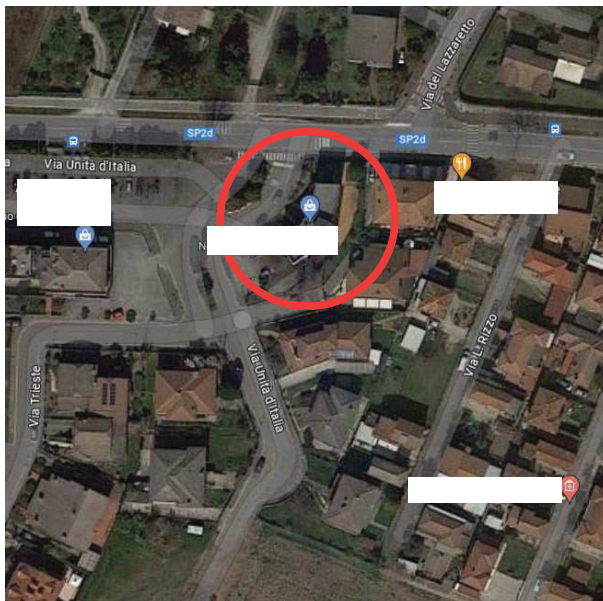
P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- una unità immobiliare **residenziale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 13, mappale 7 sub. 7 del Comune di Abano Terme (PD);
- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 13, mappale 7 sub. 9 del Comune di Abano Terme (PD);



Individuazione del bene su Google Maps.

L'unità residenziale fa capo ad una realtà condominiale costituita da 4 unità residenziali con relativi garage al piano interrato e da due unità commerciali al piano terra.

L'immobile è sito in via Gen. A. Diaz al civico 149 nel Comune di Abano Terme. Il condominio risulta posizionato in una zona centrale al Comune, esso infatti dista a pochi chilometri dalla sede municipale, comodo a tutti i servizi anche di trasporto pubblico oltre che a tutti i servizi scolastici di ogni ordine e grado. L'appartamento consiste in una unità al piano secondo a cui si accede da ingresso comune situato sul lato nord del complesso residenziale. Cantina e garage si trovano al piano interrato: ad essi vi si giunge tramite rampa carrabile da via Unità d'Italia oltre che da scale comuni interne al fabbricato.

L'edificio condominiale, di tre piani fuori terra e di uno sottotrada, ha una struttura mista in pilastri in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

Il bene residenziale insiste sulla particella 7, foglio 13 sub 7 del Catasto urbano del Comune di Abano Terme. Esso confina :

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. AMENDUNI

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- a NORD, SUD ed OVEST con muri perimetrali su spazio esterno, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale;
- a EST con altra unità residenziale e vano scala comune, stesso comune, stesso foglio;

Il bene pertinenziale con destinazione a cantina insiste sulla particella 7, foglio

13 sub 7 del Catasto urbano del Comune di Abano Terme. Essa confina :

- ad NORD e OVEST con muri perimetrali controterra, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altre unità pertinenziali, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con corridoio comune di accesso, stesso comune, stesso foglio.

Il bene pertinenziale con destinazione a garage insiste sulla particella 7, foglio

13 sub 9 del Catasto urbano del Comune di Abano Terme. Esso confina :

- ad EST con area di manovra comune, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD e a SUD con altre unità pertinenziali, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con muro perimetrale controterra, stesso comune, stesso foglio.

Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 7, foglio 13 del Catasto terreni del Comune di Abano Terme. Esso confina :

- ad SUD e ad OVEST con pubblica via identificata in via Unità d'Italia, stesso comune, stesso foglio;
- a NORD con pubblica via identificata in via Gen. A. Diaz, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altri lotti edificati mappali 529-528 stesso comune, stesso foglio.

4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito)

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare residenziale con relative pertinenze a garage e cantina. L'appartamento è al piano secondo di un fabbricato a cui afferiscono quattro residenze e due unità commerciali; il garage e la cantina sono situati al piano interrato comune all'intero complesso condominiale. L'accesso al bene avviene tramite accesso pedonale posto su via Diaz, mentre al piano interrato si accede oltre che da scala interna comune anche da accesso carraio tramite rampa comune, posto sul lato ovest del fabbricato prospiciente via Unità d'Italia.

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





Prospetto ovest del Condominio

L'unità residenziale, situata sul lato ovest del fabbricato condominiale, è costituita da **soggiorno di MQ.25,13**, da una **cucina di MQ. 7,40** due **stanze** rispettivamente di **MQ.8,68** e **MQ.14,58**, un **bagno di MQ. 4,81**, un **disimpegno** di circa **MQ. 1,61**, due **logge** rispettivamente di **MQ. 1,80 (a nord)** e di **MQ 4,17 (a sud-est)**. Il **garage** è di circa **MQ. 12,74**, la **cantina** è di circa **MQ. 5,22**.

La pavimentazione della zona giorno risulta uniforme e definita dalla posa di prefinito colore marrone chiaro per la zona giorno ed il disimpegno della zona notte; le camere presentano una finitura a pavimento con parquet chiaro posato a mosaico, mentre il bagno presenta a terra piastrelle di colore chiaro così come per le piastrelle a parete. La cucina presenta a terra piastrelle di colore marrone scuro mentre a parete sono applicate delle piastrelle quadrate nocciola con bordatura marrone simile al pavimento. Il pavimento della terrazza a sud risulta in piastrelle di formato rettangolare di colore marrone chiaro, mentre la terrazza adiacente alla cucina posta a nord risulta con un pavimento di piastrelle rivestito con prefinito simile alla zona soggiorno prima descritta. Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone scuro.

Il riscaldamento è autonomo, di tipo tradizionale e fornisce il servizio di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, nel caso specifico la caldaia è stata rimossa.

I serramenti sono in legno, con una piccola vetrocamera. Le chiusure sono garantite da persiane di colore marrone scuro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile bianca.

L'unità immobiliare si presenta generalmente in buono stato di manutenzione anche se in stato di abbandono. Il piano interrato nelle murature perimetrali contro terra risentono

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



di un lieve fenomeno di umidità di risalita. La pavimentazione di cantina e garage è definita da piastrelle di piccola pezzatura marrone tipo klinker. La porta ed il basculante dei due locali risulta in ferro.

Segue documentazione fotografica.



Retro lato sud



Ingresso accesso su via Diaz



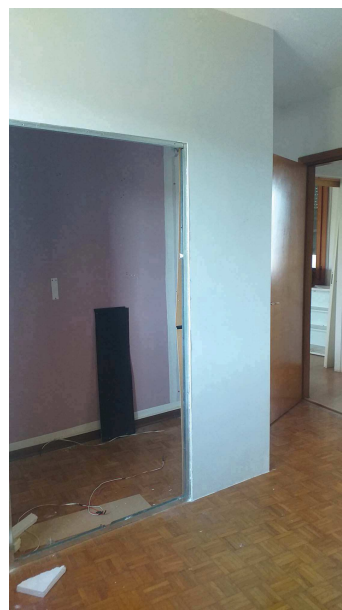
Accesso da via Unità d'Italia



Bagno



Camera matrimoniale con opere in cartongesso



R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

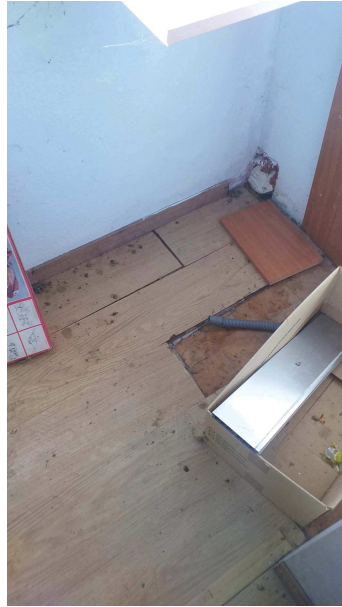
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu





Terrazza a sud



Terrazza a nord



Cucina



Cucina



Garage

4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

A seguire così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 10/07/2023 Reg. Gen. n.21771, Reg. Part. n. 15459

1) Comune di Abano Terme (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 13, mappale 7, subalterno 7, Sezione Urbana -**

quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

Abitazione di tipo economico, categoria A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 70mq (*), Rendita Euro 209,86 - piano S1-2, Totale escluse aree scoperte 68mq (*) *Escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.*

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: Impianto meccanografico del 01/01/1989*
- *indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2012 Pratica n. PD0218982 in atti dal 13/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46679.1/2012)*
- *dati di classamento: CLASSAMENTO del 10/11/1998 in atti dal 10/11/1998 (n. 50150.99/1998)*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/11/1986, prot. n. 31652*

2) Comune di Abano terme (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 13, mappale 7, subalterno 9, Sezione Urbana -**

quota di 1/2 di proprietà

quota di 1/2 di proprietà

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse categoria C/6, cl. 1, consistenza 13mq,
Rendita Euro 11,28 - piano S1

AGGIORNAMENTI CATASTALI

- *dati identificativi: Impianto meccanografico del 01/01/1989*
- *indirizzo: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/11/1986 in atti dal 05/09/1990 (n. 31652/1986)*
- *dati di classamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 15/02/1994
RETTIFICA ZONA CENSUARIA – ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)*
- *dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/11/1986, prot. n. 31652*

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 16/03/2011 Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 75635 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6960.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 23/03/2011
---	--

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)	
---	--

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ABANO TERME (A001)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 221,14** Vani: **4,5** Superficie: **13 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 221,14** Vani: **4,5** Superficie: **13 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito)

L'immobile risulta LIBERO.

4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito)

L'immobile è intestato per la metà rispettivamente ai sigg.ri.
in regime di comunione legale dei beni.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- 1. Iscrizione del 29/02/2012 – nn.7183/969** nascente da **ipoteca volontaria** - concesso con atto ai rigiti di Camporese Loris di Abano Terme (PD) in data 16/03/2011 rep. n. 75636/22344 a favore di
CONTRO

importo capitale euro 165.000,00, importo totale euro 297.000,00 e durata 30 anni;
- 2. Iscrizione del 23/03/2011 – nn. 11105/2130** nascente da **ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Camporese Loris da Abano Terme (PD) in data 16/03/2011 rep. n. 75636/22344 a favore di
contro
- 3. Trascrizione del 14/06/2023 –nn. 21771/15459** nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



notofocato da U.n.e.p del Tribunale di Padova con sede in Padova (PD) in data 01/06/2023 rep. n. 2464 a favore di
contro

In data 06/11/2023 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta eseguita.

Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà di

in
forza di atto di compravendita Repertorio n. 75635 Raccolta n. 22343 , Pubblico Ufficiale Dr. LORIS CAMPORESE, Notaio in Abano Terme, REGISTRATO il 23/03/2011 Agenzia Entrate Padova N.° 4809 Serie 1T.

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito)

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presentano i lotti è da ritenersi **NON conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Abano Terme:

- **Concessione edilizia n.5/84 del 07/5/1984**, intestata a _____ per la “Costruzione di un fabbricato di piani 4”;
- **Concessione edilizia n.5/84/1 del 20/08/1986**, intestata a _____ per la variante in corso d'opera;
- **Concessione edilizia n.5/84/2 del 21/11/1986**, intestata a _____ per la variante in corso d'opera;
- **Concessione edilizia n.5/84/3 del 30/01/1987**, intestata a _____ per la variante in corso d'opera;
- **Concessione edilizia n.5/84/4 del 03/05/1987**, intestata a _____ per la variante in corso d'opera al piano terra;
- **Autorizzazione n. 197/97** per “l'installazione di paletti e catenella a delimitazione di uno spazio a parcheggio durante le ore serali e notturne”;

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- **Permesso di Abitabilità del 05/03/1987.**

4.8 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto A.3.f del Quesito)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Abano Terme Prot. n. 2023/0041355 del 06/11/2023 Prot.rif 2023/0038950 del 19/10/2023 , definisce:

DESTINAZIONE di:
- PRG "Piano Regolatore Generale" approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti

- Sistema di appartenenza: **SR "Sistema della residenza"** (artt.: 4, 11, 25 e 26 delle N.T.A.)

- **Z.T.O. : "B"**

- Area: **C "Area consolidata"** (i.f.= 1.5 mc./mq. – Hmax= 10 m.)

- Modalità di intervento: **"Diretto"**

- Destinazione d'uso: **R "Residenza"** (artt.: 11, 12, 14, 26 e 27 delle NTA)

Ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 17 del 06.06.2017). L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 08.06.2020.

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLI RAPPRESENTATI NEL PRG

- Distanza di prima approssimazione (DpA) per servizi tecnologici (linee elettriche e cabine);

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO - Approvato con decreto del presidente della Provincia n.138 del 04/10/2023.

VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A-Vincoli culturali, paesaggistici e derivanti dalla Pianificazione Superiore

Vincoli

- Sismico - DGR nr 244/2021 - art. 11.7

Pianificazione di livello superiore

- Area termale di salvaguardia relativa

B-Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo

Fasce di rispetto

- Fasce di rispetto elettrodotti - art.12.3

Altri Vincoli

- Limite centri abitati - Delibera G.C. n. 191 del 28.09.2015

FRAGILITA'

Compatibilità geologica

Mappale ricadente parzialmente in:

- Area idonea - art. 15.1

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Mappale ricadente parzialmente in:

- Area idonea a condizione - art. 15.2-PE Terreni impermeabili, drenaggio difficoltoso, caratteristiche geotecniche scadenti - art. 15.2

TRASFORMABILITA'

- ATO 3 Ambito agricolo periurbano

Contenuti strategici

- Aree di urbanizzazione consolidata

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali

- Aree classificate a Pericolosità Moderata (P1) art. 12 delle NTA del PGRA

Mappale parzialmente ricadente in:

- Aree classificate a Rischio Medio (R2) art. 4 delle NTA del PGRA

Mappale parzialmente ricadente in:

- Aree classificate a Rischio Moderato (R1) art. 4 delle NTA del PGRA

Ai sensi dell'art.48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i a seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, diventa il piano degli interventi (PI), nei limiti e con le modalità di cui all'art.38 del PAT, con la sola esclusione delle aree di incompatibilità (art. 22.11)

Il presente atto non costituisce titolo, condizione o altro impegno da parte dell'Autorità Comunale per le attività di cui all'art. 10, comma 1, DPR 6/6/2001 n. 380.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

4.9 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito)

I beni sono di proprietà di

in forza di atto di compravendita Repertorio n. 75635 Raccolta n. 22343 , Pubblico Ufficiale Dr. LORIS CAMPORESE, Notaio in Abano Terme, REGISTRATO il 23/03/2011 Agenzia Entrate Padova N.° 4809 Serie 1T.

4.10 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito)

L'unità abitativa risulta **NON conforme** con lo stato urbanistico autorizzato: le non conformità sono relative a modifiche interne all'unità abitativa, alcune delle quali rientranti nella tolleranza del 2%. Le difformità possono essere sanate con una pratica edilizia di

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa minima pari a 516,00€. Le opere in cartongesso vanno smantellate. Le logge, ora chiuse con dei serramenti, vanno ripristinate allo stato concessionato con la rimozione dei serramenti.

Le spese di sanatoria sono riassumibili nel prospetto che segue:

Spese tecniche per la pratica di sanatoria compreso riallineamento catastale	2000€+accessori
spese di segreteria per diritti comunali (104,20€) e catastali (50€ per la sola residenza)	€ 154,20
Sanzione amministrativa minima	€ 516,00
Rimozione serramenti e trasporto in discarica – spesa ipotizzata	€ 1.000,00
TOTALE	€ 3.670,20
	di cui 670,20€ esente iva

4.11 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito)

Il fabbricato condominiale sebbene costituito da n.6 unità immobiliari, non è dotato di amministratore condominiale.

4.12 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE +GARAGE + CANTINA			
ABITAZIONE	74,41	100%	74,41
Terrazza nord	2,09	30%	0,62
Terrazza sud-est	4,57	30%	1,37
cantina	6,03	30%	1,8
garage	14,05	30%	4,21
		TOTALE	82,41
		MQ Totale LOTTO	82,41

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.13 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a

in quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di:

- una unità immobiliare **residenziale** con **cantina** identificata su N.C.E.U. al Fg. 13, mappale 7 sub. 7 del Comune di Abano Terme (PD);
- una unità immobiliare pertinenziale **uso garage** identificata su N.C.E.U. al Fg. 13, mappale 7 sub. 1 del Comune di Abano Terme (PD).

In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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”*, dall’insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d’asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buono

Superficie commerciale:

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..)

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall’Accesso agli atti amministrativi:

Calcolo della superficie commerciale

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 82,41.**

4.14 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatto.

5 CONCLUSIONI

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito)

Al fine di valutare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha fatto riferimento a due banche dati di riferimento: l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI), il Borsino Immobiliare inerente al Comune di Cadoneghe e

Secondo l'**Osservatorio immobiliare** (OMI), il valore di mercato di una unità residenziale, situata nella zona centrale del Comune di Abano Terme, risulta essere pari a:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: ABANO TERME

Fascia/zona: Centrale/SEDE COMUNALE - CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Secondo la banca dati offerta dal sito **Borsino Immobiliare**

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.241	Valore medio Euro 1.365
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 1.071	Valore medio Euro 1.179
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 875	Valore medio Euro 944

Osservando ed analizzando i dati messi a disposizione si evince una media di valori di vendita che va da un minimo di €/mq 985,50 ad un massimo di €/mq 1244,00.

Considerato lo stato di finitura dell'immobile, il suo stato di manutenzione, localizzazione e qualità, si assume quale il valore di partenza per la stima dell'immobile il valore medio di due valori sopra espressi pari ad €/mq 1.114,75.

Valore LOTTO – (82,41 mq x €/mq 1114,75)	€ 91.866,54
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>Spese di amministrazione condominiale</i>	-
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità (al netto degli accessori)</i>	-€ 2.000,00
<i>Sanzione amministrativa minima e diritti di segreteria comunali e catastali</i>	-€ 670,20
<i>Rimozione serramenti e spese di scarica (al netto degli accessori)</i>	-€ 1.000,00
VALORE DI STIMA	€ 74.416,36
VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER L'INTERO	€ 74.400,00

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 15/03/2023 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **74.416,36** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a Euro **74.400,00** (diconsi Euro settantaquattromilaquattrocento/00) pari a circa € /mq **902,80**.

5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **74.400,00** (dicono Euro settantaquattromilaquattrocento/00).

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione ed i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Cadoneghe il 7 Dicembre 2023

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Documentazione comunale
Allegato 2	Documentazione catastale
Allegato 3	Ispezione ipotecaria
Allegato 4	Atto di Provenienza

R.G.178/2023 R.Es. – G.E. Dr. G. G.AMENDUNI

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

