

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2023

G.E.: Dr.ssa Paola Rossi

[REDACTED]

(avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi



LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN PADOVA VIA Marco Lando n. 25

O. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 14/09/2023, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 18/09/2023, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

“A) 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 con il custode nominato;

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

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

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

c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone



pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

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

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

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

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi



dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.; 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: 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".
- In base al quesito posto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha immediatamente verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell' "**Atto di Provenienza**", che viene prodotto in copia a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'avv. Francesca Fabris, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopraluogo** dei beni pignorati in data **09/10/2023** alle ore 16,00 alla presenza del Custode Giudiziale e della sig.ra [REDACTED] occupante l'unità, come verrà poi riferito al successivo Capitolo 4.



3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della **Sig.ra** [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Padova: Foglio 45 - part. 6:

- **sub 2 - Cat. C/6 - mq 12 (ex mapp.598 sub 2)**
- **sub 4 - Cat. A/2 - vani 5 (ex mapp.598 sub 4).**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **non conformità** tra i dati contenuti sia nell' "Atto di Pignoramento" che nell' "Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell' Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 26/09/2023), che risultano:

C.F.: Comune di Padova: Foglio 45 - part. 6:

- **sub 2 - Cat. C/6 - cl. 2 - Cons. 12 mq - Sup. cat. 12 mq - P.T - Via Marco Lando n. 25 - R.E. 24,79;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 12/03/2021 pratica n. PD0023158 in atti dal 12/03/2021 Variazione Toponomastica Derivante D'Ufficio (n. 9719.1/2021;
- Variazione Toponomastica del 21/01/2019 pratica n. PD0052853 in atti dal 21/01/2019 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 47567.1/2019);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 25/02/2015 pratica n. PD0050640 in atti dal 25/02/2015 Bonifica Identificativo Catastale (n. 41763.1/2015);
- Variazione Toponomastica del 17/07/2013 pratica n. PD0265024 in atti dal 17/07/2013 Variazione Toponomastica Richiesta dal Comune (n.215295.1/2013);
- **sub 4 - Cat. A/2 - cl. 3 - vani 5 - Sup. cat. 102 mq - P.T - Via Marco Lando n. 25 - R.E. 787,60;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione Toponomastica del 21/01/2019 pratica n. PD0052855 in atti dal



21/01/2019 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 47569.1/2019);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 25/02/2015 pratica n. PD0050640 in atti dal 25/02/2015 Bonifica Identificativo Catastale (n. 41765.1/2015);
- Variazione Toponomastica del 17/07/2013 pratica n. PD0265026 in atti dal 17/07/2013 Variazione Toponomastica Richiesta dal Comune (n.215297.1/2013).

La **non conformità** deriva, esclusivamente, dal fatto che nelle visure catastali attuali **i beni non risultano volturati**, ovvero nell'intestazione delle unità immobiliari vengono ancora indicati:

- [REDACTED] quale nuda proprietaria (1/1);
- [REDACTED] quale usufruttuaria (1/1).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Padova: Foglio 45 - mapp. 6 - Cat. Ente Urbano - Sup. ha 00.03.70.

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 2 (garage)**, al piano terra, prospetta a sud-ovest sul cortile ad uso comune e confina a sud-est con il sub 4 (stessa ditta), a nord-est e nord-ovest con altre ditte;
- **l'unità immobiliare di cui al sub 4 (appartamento)**, al piano terra, prospetta a sud-ovest (parzialmente), a nord-est e sud-est sul cortile ad uso comune, e confina a sud-ovest (parzialmente) con il vano scala di altra unità ed a nord-ovest con il sub 2 (stessa ditta) ed altra ditta;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 6 del C.T.** confina a nord-est con il mappale 3, a nord-ovest con il mappale 4, a sud-est con via Marco Lando ed a sud-ovest con il mappale 9.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 18/06/1960.

La **non conformità** deriva dalla presenza di un ripostiglio sul lato nord-ovest



del garage, ad esso collegato ma non accatastato. Riguardo ai costi di sanatoria, si riferirà nel successivo Cap. 7 della presente relazione.

Il “Lotto di Vendita” consiste in un’unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra di un fabbricato con tipologia “casa a torre”, sito nel Comune di Padova in località San Carlo del quartiere Arcella, Via Marco Lando n. 25; dell’unità fa parte anche un garage.

L’unità immobiliare ha gli accessi pedonale e carrabile da Via M. Lando, strada comunale, a senso unico di marcia, con marciapiedi su ambo i lati ed aree a parcheggio pubblico in linea.

La zona, prettamente residenziale con presenza di fabbricati di n. 3 – 4 piani fuori terra, è semiperiferica e gravita nel quartiere San Carlo - Arcella, ove si trovano i principali servizi pubblici e privati.

Il lotto è recintato con muretta in cls e ringhiera metallica verso strada ed in rete plastificata sugli altri lati; l’area scoperta è utilizzata a zona di passaggio pedonale e carrabile per l’accesso al garage con pavimentazione in cemento, l’altra area è coperta da ghiaio sciolto.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo “casa a torre” ed a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ed esternamente tinteggiata di colore giallo chiaro.

L’abitazione è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,90 da: ingresso, pranzo – soggiorno, cucinino, n. 3 camere matrimoniali, bagno finestrato completo di sanitari, lavello e vasca e garage (h 2,20) con annesso ripostiglio.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato principale e dell’unità residenziale è discreto.



TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra H 2,90				
Ingresso	9,54	1	-	Discreto
Pranzo-Soggiorno	15,70	1	Sud-ovest	“
Cucinino	5,40	1	Nord-ovest	“
Camera	16,80	1	Nord-est	“
Disimpegno	1,97	1		“
Camera	15,12	1	Nord-est	“
Camera	14,80	1	Sud-est	“
Bagno	4,68	1	Sud-est	“
Garage	11,60	0,60	-	“
Ripostiglio	2,80	0,60	Sud-ovest	“
Superficie Appartamento	84,01			
Superficie Complessiva	98,41			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state desunte dalle tavole di progetto, ad esclusione dei locali soggiorno, garage e ripostiglio, laddove sono emerse alcune modeste difformità.

La superficie lorda è stata calcolata sulle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** **mq. 98,41**
- **Superficie Lorda:** **mq. 110,80**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed



in parte è ricoperto da ghiaio sciolto.

- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in blocchi di laterizio si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore giallo chiaro.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle in pvc di colore verde chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno Meranti, con vetri doppi e maniglie in alluminio effetto bronzo; sono presenti i doppi vetri con struttura in alluminio.

- Soglie e davanzali: sono in granito.

- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce scuro, del tipo a battente.

- Pavimentazione Interna: la zona giorno è pavimentata in ceramica mentre le camere sono pavimentate con parquet di legno in rovere (n. 2) e di ulivo (n. 1); il bagno è pavimentato in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete del bagno (tutta altezza) e del cucinino (h 2 m) è in ceramica.

- Scalini esterni: sono in muratura rivestita in granito (sale e pepe) e coperti da una tettoia in legno con coppi.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia, con placche in alluminio.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia di marca Vaillant, a condensazione, installata internamente in cucinino, con radiatori in acciaio.

- Impianto citofonico: è presente il citofono.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: presente in corridoio uno split di marca EMMETI.

Garage:

- Portone: in lamiera del tipo basculante con passaggio pedonale.



- Pavimentazione: in ceramica.
- Rivestimento interno: pittura semilavabile.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/10/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata, senza titolo**, dalla [REDACTED] nata in [REDACTED] a seguito di "Contratto di Locazione ad Uso Abitativo" scaduto da tempo.

Un canone **congruo**, in rapporto allo stato attuale dell'immobile, deve essere compreso tra €/mese 500,00 ed €/mese 700,00.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.

A seguito di indagini presso il Comune di Gambellara (VI) – Ufficio dello Stato Civile, risulta che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] il giorno [REDACTED] non risulta NULLA nelle Annotazioni.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in data 05/04/2023, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Domanda Giudiziale di Revoca: N. gen./part. 13546/9685 del 19/04/2012**, emessa dal Tribunale di Padova in data 20/03/2012, rep. n. 2408/2012, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED],

La domanda riguarda i seguenti immobili:



C.F.: Comune di Padova: Foglio 45 - part. 6 - sub 2 (ex mapp.598 sub 2) e sub 4 (ex mapp.598 sub 4);

- **Pignoramento: N. gen./part. 3998/2955 del 02/02/2012**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 08/11/2011, rep. n. 5864/2001, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova: Foglio 45 - part. 6 - sub 2 (ex mapp.598 sub 2) e sub 4 (ex mapp.598 sub 4);

- **Pignoramento: N. gen./part. 10878/7675 del 28/03/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 10/03/2023, rep. n. 1268/2023, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Padova: Foglio 45 - part. 6 - sub 2 (ex mapp.598 sub 2) e sub 4 (ex mapp.598 sub 4).

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti **in proprietà** della **Sig.ra [REDACTED]** nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED], per la **quota di 1/1 (intero) di nuda proprietà** a seguito di "Atto di Compravendita" in data 22/07/2011, rep. n. 81861/12149, Notaio Piergiorgio Aprico di Padova, trascritto in data 05/08/2011 ai nn. Gen./part. 31858/19926. Detta trascrizione risulta annotata in data 06/09/2016 ai nn. 30576/5166 di SENTENZA DI INEFFICACIA RELATIVA A SEGUITO DI AZIONE REVOCATORIA.

A seguito di decesso della sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] si è estinto il diritto di usufrutto di quest'ultima e si è consolidata la piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

Precedenti proprietà:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] a seguito di "Atto di Compravendita" in data 24/02/2006, rep. n. 79610/10742, Notaio Piergiorgio Aprico di Padova, trascritto in data 10/03/2006 ai nn. Gen./part. 12956/7179.

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED]



[REDACTED] a seguito di "Atto di Compravendita" in data 02/03/1983, rep. n. 17955, Notaio Piergiorgio Aprico di Padova, trascritto in data 24/03/1983 ai nn. Gen./part. 5523/4471.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede di sopralluogo effettuato in data 09/10/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Ricostruire n. 2031, prof. n. 42874**, rilasciato in data 08/04/1956 al sig. [REDACTED];

- **Permesso di Abitabilità n. 554, prof. n. 38209**, rilasciato in data 22/01/1957 al sig. [REDACTED]

La **non conformità** deriva dalla realizzazione senza alcuna autorizzazione edilizia di un locale, ad uso ripostiglio, in aderenza alla muratura nord-ovest del garage. Detto locale, seppure rappresentato nella tavola allegata al Condono Edilizio nr. 26597/64476 del 30/09/1986, non veniva dallo stesso sanato: il titolo infatti autorizzava la costruzione di un garage confinante di altrui proprietà.

Oltre al ripostiglio, va anche sottolineato che, rispetto allo stato grafico rappresentato nell'elaborato del Permesso del 1956, si sono riscontrate difformità:

- 1) nel locale soggiorno, che risulta ampliato sul lato sud-ovest, laddove la sua parete esterna è allineata con la parete esterna della scala;
- 2) nel locale garage, che risulta modificato e arretrato rispetto alla sua destinazione e posizione originaria.

Per **sanare le difformità** riscontrate, andrebbe presentata presso il comune di Padova una richiesta di "Permesso di Costruire in Sanatoria" per accertamento di Conformità con successiva variazione catastale, i cui costi possono quantificarsi in:

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Diritti di segreteria | € 800,00 |
| - Sanzione amministrativa | € 516,00 |



- Onorario professionale per pratica comunale € 3.000,00
- Onorario professionale per variazione catastale € 250,00
- Spese vive Catasto € 100,00

per un totale di € 4.666,00.

Dal **punto di vista urbanistico** l'area di cui al mappale 6 del Fg. 45 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "Zona Territoriale Omogenea B3 Residenziale di Completamento a Media Densità", normata dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, è ammessa l'applicazione del comma 8 dell'art. 18 delle N.T.O. e possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto, **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Sul lotto in oggetto **non insistono spese condominiali**, non esistendo di fatto un Condominio.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione



del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova, per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Archivio Notarile;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Gambellara;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti riduzioni:

- | | |
|----------------|------|
| - Garage: | 0,60 |
| - Ripostiglio: | 0,60 |

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - Superficie Lorda: | mq. 110,80 |
|---------------------|-------------------|

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Padova si assegna il seguente valore:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Valore unitario: | €/mq. 900,00 |
|--------------------|---------------------|

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 110,80 \times \text{€/mq. } 900,00 = \mathbf{€ 99.720,00}$$

cui si applica un coefficiente di riduzione del 85% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\mathbf{€ 99.720,00} \times 0,85 = \mathbf{€ 84.762,00}$$

da cui vengono detratti i costi per l'eliminazione delle difformità edilizie riscontrate pari ad € 4.666,00:

$$\mathbf{€ 84.762,00} - \mathbf{€ 4.666,00} = \mathbf{€ 80.096,00}$$



che viene arrotondato in:

€ 80.000,00

(euro ottanta mila/00)

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegare le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 26/09/2023, mentre non verrà fornito l'APE in quanto non presente e il CDU in quanto non necessario.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 16 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 17 gennaio 2024

ing. Cristina Franchi

Allegati alla Relazione:

- All. 1: Documentazione Fotografica;
- All. 2: Documentazione Catastale;
- All. 3: Documentazione Comunale;
- All. 4: Atto di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

