

Padova, 11/12/2023

TRIBUNALE DI PADOVA  
G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

**Oggetto:** E.I. N.R.G. 42/2023 -

## RELAZIONE TECNICA

### § 1 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 05/09/2023 ha prestato il giuramento di rito in modalità telematica impegnandosi a rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito formulato dal Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni.

### § 2 - CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Le risultanze catastali e lo stato di fatto riferiti agli elementi identificativi dei beni corrispondono con i dati dell'Atto di pignoramento raffrontati con l'Istanza di vendita.

### § 3 - DESCRIZIONE CATASTALE (All. 1)

Comune di Camposampiero (PD) - (CF)

· Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9 - Sup. catastale totale m<sup>2</sup>263; escluse aree scoperte m<sup>2</sup>259 - Rendita € 1.045,83 - Via Pietro Mascagni n. 4 - PS1-T-1

· Fg. 17 mapp. 1373 - C/6 - m<sup>2</sup>28 - Sup. catastale totale m<sup>2</sup>34 - Rendita € 52,06 - Via Pietro Mascagni n. 2 - PS1

Comune di Camposampiero (PD) - (CT)

Fg. 17 mapp. 1098 - ENTE URBANO - are 02.40

Fg. 17 mapp. 1373 - ENTE URBANO - are 03.20

### § 4 - VARIAZIONI CATASTALI

**CF - Fg. 17 - mapp. 1098 sub. 5**

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'immobile dal 15/11/2001: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 8147.1/2001) del 15/11/2001. Pratica n. 363435 in atti dal 15/11/2001

- Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/2000: FUSIONE (n. 6918.1/2000) del

08/09/2000 Pratica n. 96183 in atti dal 08/09/2000

- Immobili soppressi originari del precedente: Fg. 17 mapp.1098 sub. 1; mapp. 1098 sub. 4

**CF - Fg. 17 - mapp. 1373**

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2000: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2549.1/2000) del 13/07/2000 Pratica n. 56817 in atti dal 13/07/2000

**CT - Fg. 17 mapp. 1098 - ENTE URBANO**

- Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2009: TIPO MAPPALE del 14/01/1982 Pratica n. PD0349967 in atti dal 27/10/2009 TM145.82-EV IST 332245.09 (n. 145.1/1982)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1985: SEMIN ARBOR - are 02.40 - R.D. € 2,24 (L 4.344); R.A. € 1,49 (L 2.880) - FRAZIONAMENTO in atti dal 04/12/1985 (n. 8482)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1372, mapp. 1373

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - are 08.90 - R.D. L 16.109; R.A. L 10.680 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1097, mapp. 1104, mapp. 1106

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - are 06.00 - R.D. L 10.860; R.A. L 7.200 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 264, mappali da 1093 a 1097, mapp. 1099, mapp. 1100

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 - SEMIN ARBOR - are 96.60 - R.D. L 174,846; R.A. L 115.920 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1049 a 1061

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - ha 1.64.40 - R.D. L 297.564; R.A. L 197.280 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1044 a 1047

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - ha 1.90.00 - R.D. L 343.900; R.A. L 228.000 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1016, mapp. 1017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - ha 1.96.90 - R.D. L 356.389; R.A. L 236.280 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1007, mapp. 1008

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 29/03/1972: SEMIN ARBOR - ha 2.10.20 - R.D. L 380.462; R.A. L 252.240

**CT - Fg. 17 mapp. 1373 - ENTE URBANO**

- Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2001: Tipo Mappale del 10/09/2001 Pratica n. 32741 in atti dal 10/09/2001 (n. 9142.1/2001)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1985: FRAZIONAMENTO in atti dal

04/12/1985 (n. 8482)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1098, mapp. 1372

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 1098 - Semin Arbor - are 08.90 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1097, mapp. 1104, mapp. 1106

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 1098 - Semin Arbor - are 06.00 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 264, mappali da 1093 a 1097, mapp. 1099, mapp. 1100

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 - Semin Arbor - are 96.60 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1049 a 1061

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 - Semin Arbor - ha 1.64.40 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1044 a 1047

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 - Semin Arbor - ha 1.90.00 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1016, mapp. 1017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 - Semin Arbor - ha 1.96.90 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1007, mapp. 1008

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 29/03/1972: Fg. 17 mapp. 264 - Semin Arbor - ha 2.10.20

## § 5 - PROVENIENZA

**CF - Fg. 17 - mapp. 1098 sub. 5; mapp. 1373**

Atto di Compravendita del 19/09/2000 - Rep. n. 224.722 Raccolta n. 18.841 Notaio

A favore di \_\_\_\_\_ (1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni) e \_\_\_\_\_ (1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni) che acquistano da \_\_\_\_\_ la porzione est del fabbricato bifamiliare, costituita da un'abitazione ai piani primo sottostrada, terra, primo, con area scoperta di pertinenza e garage. **(All. 2)**

**CT - Fg. 17 mapp. 1098 - ENTE URBANO**

- da Atto del 17/12/1969 proprietà

- dal 13/02/1971 proprietà

- dal 08/11/1971 proprietà

- dall'impianto meccanografico del 29/03/1972: proprietà

- dal 27/12/1972 fino al 08/09/1997 (da verificare) proprietà

Atto del 27/12/1972 Pubblico Ufficiale \_\_\_\_\_ di Padova Rep. n. 48734 - UR di Padova

Registrazione n. 1720 registrato in data 13/01/1973 - Voltura n. 43 In atti dal 01/12/1976

**CT - Fg. 17 mapp. 1373 - ENTE URBANO**

- Situazione degli intestati dal 19/09/2000: ..... (1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con ..... fino al 10/09/2001); (1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con ..... fino al 10/09/2001) - Atto del 19/09/2000 Notaio ..... Rep. n. 224722 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 23616.1/2000 reparto PI di Padova in atti dal 21/03/2001

In precedenza:

- dal 02/06/1994 fino al 19/09/2000: ..... (1/1 proprietà) - Atto del 02/06/1994 Notaio ..... i Rep. n. 11 - UR Padova Registrazione n. 4706 in data 15/06/1994 - DIVISIONE - Voltura n. 6894.1/1994 - Pratica n. 229954 In atti dal 20/08/2001

- dal 06/02/1982 fino al 02/06/1994: ..... (da verificare 1/2 proprietà in comunione legale); ..... (da verificare 1/2 proprietà in comunione legale) - Atto del 06/02/1982 Notaio ..... Rep. n. 5704 - UR di Padova Registrazione n. 1930 in data 16/02/1982 - Voltura n. 224982 in atti dal 04/12/1985

- fino al 06/02/1982:

**§ 6 - SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/09/2023 alla presenza dei proprietari e del Custode Avv. Giacomo Scalabrin

Il bene pignorato consiste in una porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra e uno interrato con relativa area scoperta di pertinenza e garage interrato indipendente.

La proprietà è ubicata in Vi Pietro Mascagni n. 4. (Foto 1,2,3)

La zona è periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale, comoda ai servizi.

La costruzione risale al 1982. Nell'anno 2000 è stata sottoposta ad alcune migliorie che hanno interessato la sostituzione di alcuni pavimenti sia al piano terra che al primo piano, la sostituzione delle porte interne al piano terra, l'inserimento delle inferriate in tutte le finestre, per cui la condizione generale risulta discreta. (Foto 4, 5)

Tuttavia si sono riscontrati dei deterioramenti sui telai degli infissi e sulle tapparelle, in particolare sul lato Nord, oltre che punti di infiltrazione lungo i muri perimetrali, presenza di muffa in alcuni locali e crepe lungo alcune pareti interne (Foto 6, 7, 8, 9)

La distribuzione degli ambienti è omogenea e confortevole.

Il piano terra si compone di:

un ingresso nel soggiorno con zona pranzo e salotto parzialmente separato da una parete vetrata, di m<sup>2</sup>22,64, una cucina abitabile di m<sup>2</sup>12,00 affacciata sul giardino lato Nord, il vano scala verso il primo piano e verso il piano interrato di m<sup>2</sup>6,20; dal soggiorno, di fianco al vano scala, si accede alla zona di servizio composta da: un disimpegno di m<sup>2</sup>11,85, un locale lavanderia di m<sup>2</sup> 6,17, un servizio finestrato con doccia di m<sup>2</sup>3,00, un ripostiglio con accesso diretto al giardino di m<sup>2</sup>5,52, uno studio (h m2,20), di m<sup>2</sup>15,73. (Foto 10, 11, 12)

Il primo piano si compone di un disimpegno di m<sup>2</sup>8,90 da cui si accede a due camere

affiancate, una di m<sup>2</sup>12,47 e una di m<sup>2</sup>12,90 con poggiolo ad angolo di m<sup>2</sup>5,12 in cui è stata rifatta la pavimentazione, a due bagni affiancati finestrati, di cui il più grande di m<sup>2</sup>6,50 con vasca e l'altro di m<sup>2</sup>3,60 con doccia, ad una terza camera di m<sup>2</sup>16,96 dotata di poggiolo di m<sup>2</sup>2,16. (Foto 13 + 18)

Il piano interrato, di dimensioni ridotte rispetto al piano terra si compone di: un ampio locale adattato a taverna di m<sup>2</sup>34,41 con caminetto funzionante, un locale cantina di m<sup>2</sup>12,00, un locale ad uso cucina con ripostiglio ricavato dietro il vano scala di totali m<sup>2</sup>11,41.

Gli ambienti sono dotati di bocche di lupo.

Le pareti dei locali della taverna sono parzialmente rivestite di perlinatura in legno verniciato trasparente o colorato (Foto 19, 20)

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, risalenti all'epoca di costruzione; le tapparelle sono in materiale plastico, originali.

Tutte le aperture verso l'esterno sono dotate di inferriate.

La porta d'ingresso si trova all'interno di una "bussola" in vetro e alluminio, regolarmente denunciata nel 1991. (Foto 5)

Le porte interne del piano terra sono state sostituite nel 2000 circa e sono di fattura particolare (Foto 4)

Le restanti porte sono in legno di fattura ordinaria.

Il soffitto della zona giorno è dipinto con pittura tipo "marmorino". (Foto 11)

I pavimenti del piano terra sono stati sostituiti all'epoca dell'attuale compravendita (anno 2000). I restanti pavimenti, quelli del piano interrato in cotto e quelli del primo piano prevalentemente in liste di legno (essenza particolare, forse ulivo) risalgono alla costruzione iniziale (1982). (Foto 12, 14, 19)

La proprietà si completa con un garage interrato (H m 2,10), con accesso carraio riservato dotato di cancello automatico e una corsia con la rampa di discesa verso il locale. (Foto 2, 3)

Il garage è dotato di impianto elettrico e idrico.

La proprietà è circondata sui lati Nord, Est e Sud da ampia area scoperta, in parte piantumata con alberi (2 aceri, un liriodendro, un melograno, un giuggiolo e una siepe di confine), in parte pavimentata con cemento e inserti in legno per ricavare i camminamenti e un lastrico in corrispondenza della copertura del garage. (Foto 1, 21, 22)

## § 7 - OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato dalla proprietà.

## § 8 - Comproprietari

Coniuge dell'esecutato per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione legale.

## § 9 - CONFINI

Confini proprietà: Nord mapp. strada Via Pietro Mascagni; Est mapp. 1016, mapp. 1018; Sud parte mapp. 1296; Ovest altra ditta, mapp. 1372

Confini abitazione: Nord, Est e Sud mapp. 1373; Ovest altra ditta

## § 10 - REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola.

### Pratiche Edilizie (All. 3):

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia - Conc. n. 141/79 del 11/01/1980. Istanza in data 10/10/1979 presentata da ( per la costruzione di civile abitazione bifamiliare.

- Permesso di Abitabilità n. 141/79 del 04/02/1982

- Domanda Concessione edilizia a fini abitativi n. 25/82 Protocollo 2078 del 08/03/1982 presentata da e l Oggetto: Variante di destinazione d'uso di una parte dei garages

- Autorizzazione - Protocollo n. 2078 - del 16/03/1982 per adibire ad uso di ambulatorio un vano accessorio (garage) dell'appartamento di civile abitazione, nonché per effettuare interventi di manutenzione straordinaria mediante sostituzione di un serramento e costruzione di rifodere interne.

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia - Conc. n. 43/83 del 06/06/1983 su istanza di e - Prot. n. 4134 - in data 11/05/1983 per lavori di costruzione di un garage interrato in adiacenza all'abitazione esistente in Via Mascagni n. 2/a

- Autorizzazione gratuita n. 91/636 Protocollo n. 10392 del 25/10/1991 per installazione bussola in alluminio e vetro

- Concessione n. 00/003 Prot. n. 208/'00/ U.T./FS del 24/05/2000. Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da ambulatorio medico a residenziale e sanatoria ai sensi art. 97 L.R. 61/85 per modifiche interne e prospettiche. Istanza presentata da in data 10/01/2000 Prot. n. 208/'00

## § 11 - CARATTERISTICHE ENERGETICHE

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria. Sono inoltre installati e funzionanti due impianti di condizionamento.

## § 12 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (All. 4)

- Nota di Iscrizione nn. 16270/3111 del 22/04/2022 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Capitale € 57.051,39. Totale € 114.102,78

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) - CF  
Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9

A favore: (1/2 proprietà)

Contro: (1/2 proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE)

- Nota di Iscrizione nn. 4351/704 del 08/02/2023 - Agenzia delle Entrate di Padova -

Territorio

Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di condanna

Capitale € 150.000,00. Totale € 100.000,00 (vedi "Ulteriori informazioni")

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) - CF

Fg. 17 mapp. 1373 - C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9 - Via Pietro Mascagni n. 4

Comune di Camposampiero (PD) - CT

Fg. 17 mapp. 1373 - CO

A favore: Massa dei creditori

in sigla

(2 proprietà)

Contro: (1/2 proprietà)

Ulteriori informazioni

Si chiede l'iscrizione ipotecaria per la minor somma di € 100.000,00 rispetto alla maggior somma di € 150.000,00 a cui il signor \_\_\_\_\_ è stato condannato in forza di ordinanza di condanna ex art. 186 quater C. P.C emessa da Tribunale di Venezia, sezione specializzata impresa, \_\_\_\_\_ il 02/12/2022 e depositata il 05/12/2022. Il Tribunale di Treviso con l'allegato provvedimento del 25/01/2023 RG 180/2016 ha disposto a favore del \_\_\_\_\_

in sigla

la prenotazione a debito dell'imposta ipotecaria e catastale e di tutte le spese di cui all'art. 146 comma 2 lett. A), B), C) DPR 115/2002 al fine di procedere ad Iscrizione ipotecaria sull'immobile del debitore \_\_\_\_\_ in forza della suddetta Ordinanza ex art. 186 quater C.P.C.

- Nota di Trascrizione nn. 37236/23616 del 21/09/2000 -

di Padova -

Territorio

Compravendita

(vedi All. 2)

● Nota di Trascrizione nn. 3569/2426 del 31/01/2020 -

di Padova -

Territorio

Ordinanza di Sequestro conservativo

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) - CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9 - Via Pietro Mascagni n. 4

Fg. 17 mapp. 1373 - C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

A favore: Fallimento

in

sigla \_\_\_\_\_ (1/2 proprietà)

Contro: (1/2 proprietà)

### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2023 ai nn. 5677/793 - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA

Comune di Camposampiero (PD) - CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9 - Via Pietro Mascagni n. 4

Fg. 17 mapp. 1373 - C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

A favore: Fallimento

sigla

Contro:

Ulteriori informazioni

Si chiede l'annotamento ex art. 156 Disp. Att. C.P.C. alla Trascrizione del sequestro conservativo, effettuata in data 31/01/2020 ai nn. RG 35699-RP 2426, della Ordinanza di condanna ex art. 186 quater C.P.C. emessa dal Tribunale di Venezia-Sezione specializzata imprese -

il 02/12/2022 e depositata il 05/12/2022 con efficacia di sentenza ai sensi dell'art. 186 quater, 3 comma, C.P.C. Il Tribunale di Treviso con l'allegato provvedimento del 06/02/2023 RG 180/20136 ha autorizzato il Curatore del Fallimento

, in sigla al  
promovimento delle azioni esecutive conseguenti al sequestro conservativo, ammettendolo al gratuito patrocinio ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al DPR 115/2002, parte III.

- Nota di Trascrizione nn. 21372/15147 del 09/06/2023 del 31/01/2020 -  
i Padova - Territorio

Pignoramento

Comune di Camposampiero (PD) - CF

Fg. 17 mapp. 1373 - C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 - A/7 - vani 9 - Via Pietro Mascagni n. 4

Comune di Camposampiero (PD) - CT

Fg. 17 mapp. 1373 - Ente Urbano - are 03.20

A favore: Fallimento

, in sigla . (1/1 proprietà)

Contro: > (1/2 proprietà in comunione legale con  
non debitrice (1/2 proprietà in comunione legale con

### § 13 - VALORE COMMERCIALE

I beni oggetto di stima consistono in una porzione di bifamiliare su due piani fuori terra con giardino e garage interrato privo di collegamento con l'abitazione.

E' stato adottato il criterio di stima del valore di mercato, tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

Epoca di costruzione (1982, parzialmente ristrutturata nel 2000); ubicazione nel territorio (prima periferia), comodità ai servizi (buona); tipologia (residenziale); distribuzione ambienti (omogenea); qualità delle finiture (discreta); superficie commerciale secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98 (circa m<sup>2</sup>280); manutenzione (scarsa); dotazioni



(ampio scoperto esclusivo); stato di occupazione (occupato dalla proprietà).

E' stata effettuata un'indagine diretta e indiretta presso alcune Agenzie Immobiliari riguardante il mercato delle tipologie edilizie simili nella zona, è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed è stato consultato il tabulato fornito da "Astalegale.net".

Si stima un valore base di €/m<sup>2</sup>1.000,00

Si applicano delle detrazioni e aggiunte in base alle specifiche caratteristiche del bene.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 17%
- manutenzione - 3%
- impianti + 1%
- dotazioni + 2%
- posizione + 3%

Bilancio: **-14%**

Si calcola:

m<sup>2</sup> 280 x €/m<sup>2</sup>1.000,00 = € 280.000,00

€ 280.000,00 - 14% = € 240.800,00

Si applica una detrazione del 15% in considerazione dei vizi per assenza di garanzie:

€ 240.800,00 - 15% = € 204.680,00

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 205.000,00**

Si puntualizza che le superfici del garage e dell'area di pertinenza sono stati omogeneizzati nel calcolo della superficie commerciale della proprietà.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto  
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova  
Tel. 049659807  
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com  
pec: mariacristina.gasparetto@ingpec.eu

TRIBUNALE DI PADOVA  
G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

**Oggetto:** E.I. N.R.G. 42/2023 – I

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

**DIRITTO VENDUTO:** intera proprietà

**UBICAZIONE:** Via Pietro Mascagni n. 4 – 35012 Camposampiero (PD)

**QUALITA':** porzione di bifamiliare

**COMPOSIZIONE:**

piano terra (H m 2,70): ingresso soggiorno zona pranzo salotto m<sup>2</sup>22,64; cucina abitabile m<sup>2</sup>12,00; vano scala m<sup>2</sup>6,20; disimpegno m<sup>2</sup>11,85; lavanderia m<sup>2</sup>6,17, servizio finestrato con doccia m<sup>2</sup>3,00; ripostiglio m<sup>2</sup>5,52; studio (H m 2,20) m<sup>2</sup>15,73

primo piano (H m 2,70): disimpegno m<sup>2</sup>8,90; camera m<sup>2</sup>12,47; camera m<sup>2</sup>12,90 con poggolo ad angolo m<sup>2</sup>5,12; bagno finestrato con vasca m<sup>2</sup>6,50; bagno finestrato con doccia m<sup>2</sup>3,60; camera m<sup>2</sup>16,96 con poggolo m<sup>2</sup>2,16

piano interrato (H m 2,40): taverna m<sup>2</sup>34,41; cantina m<sup>2</sup>12,00; locale ad uso cucina con ripostiglio m<sup>2</sup>11,41

garage (H m 2,10): m<sup>2</sup>34,16

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9 – Sup. catastale totale m<sup>2</sup>263; escluse aree scoperte m<sup>2</sup>259

– Rendita € 1.045,83 – Via Pietro Mascagni n. 4 – PS1-T-1

Fg. 17 mapp. 1373 – C/6 – m<sup>2</sup>28 - Sup. catastale totale m<sup>2</sup>34 - Rendita € 52,06 – Via Pietro Mascagni n. 2 – PS1

Comune di Camposampiero (PD) – CT

Fg. 17 mapp. 1098 – ENTE URBANO – are 02.40

Fg. 17 mapp. 1373 – ENTE URBANO – are 03.20

**VARIAZIONI CATASTALI:**

**CF - Fg. 17 - mapp. 1098 sub. 5**

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'immobile dal 15/11/2001: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 8147.1/2001) del 15/11/2001. Pratica n. 363435 in atti dal 15/11/2001

- Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/2000: FUSIONE (n. 6918.1/2000) del 08/09/2000 Pratica n. 96183 in atti dal 08/09/2000

- Immobili soppressi originari del precedente: Fg. 17 mapp.1098 sub. 1; mapp. 1098 sub. 4

**CF - Fg. 17 - mapp. 1373**

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2000: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2549.1/2000) del 13/07/2000 Pratica n. 56817 in atti dal 13/07/2000

**CT – Fg. 17 mapp. 1098 – ENTE URBANO**

- Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2009: TIPO MAPPALE del 14/01/1982 Pratica n. PD0349967 in atti dal 27/10/2009 TM145.82-EV IST 332245.09 (n. 145.1/1982)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1985: SEMIN ARBOR - are 02.40 – R.D. € 2,24 (L 4.344); R.A. € 1,49 (L 2.880) – FRAZIONAMENTO in atti dal 04/12/1985 (n. 8482)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1372, mapp. 1373

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - are 08.90 – R.D. L 16.109; R.A. L 10.680 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1097, mapp. 1104, mapp. 1106

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR - are 06.00 – R.D. L 10.860; R.A. L 7.200 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 264, mappali da 1093 a 1097, mapp. 1099, mapp. 1100

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 – SEMIN ARBOR – are 96.60 – R.D. L 174,846; R.A. L 115.920 - Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1049 a 1061

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR – ha 1.64.40 – R.D. L 297.564; R.A. L 197.280 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1044 a 1047

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR – ha 1.90.00 – R.D. L 343.900; R.A. L 228.000 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1016, mapp. 1017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: SEMIN ARBOR – ha 1.96.90 – R.D. L 356.389; R.A. L 236.280 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/(1918 ?) (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1007, mapp. 1008

- Situazione dell'unità immobiliare dall'implanto meccanografico del 29/03/1972: SEMIN ARBOR – ha 2.10.20 – R.D. L 380.462; R.A. L 252.240

**CT – Fg. 17 mapp. 1373 – ENTE URBANO**

- Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2001: Tipo Mappale del 10/09/2001 Pratica n. 32741 in atti dal 10/09/2001 (n. 9142.1/2001)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1985: FRAZIONAMENTO in atti dal 04/12/1985 (n. 8482)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1098, mapp. 1372

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 1098 – Semin Arbor – are 08.90 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1097, mapp. 1104, mapp. 1106

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 1098 – Semin Arbor – are 06.00 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 264, mappali da 1093 a 1097, mapp. 1099, mapp. 1100

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 – Semin Arbor – are 96.60 – Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1049 a 1061

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 – Semin Arbor – ha 1.64.40 -

Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mappali da 1044 a 1047

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 – Semin Arbor – ha 1.90.00 -

Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1016, mapp. 1017

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1980: Fg. 17 mapp. 264 – Semin Arbor – ha 1.96.90 -

Variazione del 30/11/1980 in atti dal 03/01/1918 (n. 2)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 17 mapp. 1007, mapp. 1008

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 29/03/1972: Fg. 17 mapp. 264 -

Semin Arbor – ha 2.10.20

#### **PROVENIENZA:**

**CF - Fg. 17 - mapp. 1098 sub. 5; mapp. 1373**

Atto di Compravendita del 19/09/2000 – Rep. n. 224.722 Raccolta n. 18.841 Notaio

A favore di (1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni) e

(1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni) che acquistano da l orzione

est del fabbricato bifamiliare, costituita da un'abitazione ai piani primo sottostrada, terra, primo, con area scoperta di pertinenza e garage

**CT – Fg. 17 mapp. 1098 – ENTE URBANO**

- da Atto del 17/12/1969 proprietà

- dal 13/02/1971 proprietà

- dal 08/11/1971 proprietà

- dall'impianto meccanografico del 29/03/1972: proprietà

- dal 27/12/1972 fino al 08/09/1997 (da verificare) proprietà Atto del

27/12/1972 Pubblico Ufficiale F di Padova Rep. n. 48734 – UR di Padova Registrazione n. 1720 registrato in data 13/01/1973 – Voltura n. 43 in atti dal 01/12/1976

**CT – Fg. 17 mapp. 1373 – ENTE URBANO**

- Situazione degli intestati dal 19/09/2000: (1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con fino al 10/09/2001); (1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con fino al 10/09/2001) – Atto del 19/09/2000

Rep. n. 224722 – COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 23616.1/2000 reparto PI di Padova in atti dal 21/03/2001

In precedenza:

- dal 02/06/1994 fino al 19/09/2000: (1/1 proprietà) – Atto del 02/06/1994 Notaio

Rep. n. 11 – UR Padova Registrazione n. 4706 in data 15/06/1994 – DIVISIONE – Voltura n. 6894.1/1994 – Pratica n. 229954 in atti dal 20/08/2001

- dal 06/02/1982 fino al 02/06/1994: (da verificare 1/2 proprietà in comunione legale);

(da verificare 1/2 proprietà in comunione legale) – Atto del 06/02/1982 Notaio F

Rep. n. 5704 – UR di Padova Registrazione n. 1930 in data 16/02/1982 – Voltura n. 224982 in atti dal 04/12/1985

- fino al 06/02/1982: I

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Nota di Iscrizione nn. 16270/3111 del 22/04/2022 - e di Padova – Territorio

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Capitale € 57.051,39. Totale € 114.102,78

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9

A favore: / (1/2 proprietà)

Contro: / (1/2 proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE)

- Nota di Iscrizione nn. 4351/704 del 08/02/2023 - / Padova – Territorio

Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di condanna

Capitale € 150.000,00. Totale € 100.000,00 (vedi "Ulteriori informazioni")

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1373 – C/6 - m<sup>2</sup>28 – Via Pietro Mascagni n. 2

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9 – Via Pietro Mascagni n. 4

Comune di Camposampiero (PD) – CT

Fg. 17 mapp. 1373 – CO

A favore: Massa dei creditori Fallimento

/2 proprietà)

Contro: / (1/2 proprietà)

Ulteriori informazioni

Si chiede l'iscrizione ipotecaria per la minor somma di € 100.000,00 rispetto alla maggior somma di € 150.000,00 a cui il signor / è stato condannato in forza di ordinanza di condanna ex art. 186 quater C. P.C emessa da Tribunale di Venezia, sezione specializzata Impresa, / il 02/12/2022 e depositata il 05/12/2022. Il Tribunale di Treviso con l'allegato provvedimento del 25/01/2023 RG 180/2016 ha disposto a favore del /, in sigla

/, la prenotazione a debito dell'imposta ipotecaria e catastale e di tutte le spese di cui all'art. 146 comma 2 lett. A), B), C) DPR 115/2002 al fine di procedere ad Iscrizione ipotecaria sull'immobile del debitore / in forza della suddetta Ordinanza ex art. 186 quater C.P.C.

- Nota di Trascrizione nn. 3569/2426 del 31/01/2020 -

di Padova – Territorio

Ordinanza di Sequestro conservativo

Unità negoziale n. 1

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9 – Via Pietro Mascagni n. 4

Fg. 17 mapp. 1373 – C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

A favore: Fallimento

, in sigla

(1/2 proprietà)

Contro: / (1/2 proprietà)

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2023 ai nn. 5677/793 – SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9 – Via Pietro Mascagni n. 4

Fg. 17 mapp. 1373 – C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

A favore: /

in sigla

Contro: /

Ulteriori informazioni

Si chiede l'annotamento ex art. 156 Disp. Att. C.P.C. alla Trascrizione del sequestro conservativo, effettuata in data 31/01/2020 ai nn. RG 35699-RP 2426, della Ordinanza di condanna ex art. 186 quater C.P.C. emessa

dal Tribunale di Venezia-Sezione specializzata imprese – ..... il 02/12/2022 e depositata il 05/12/2022 con efficacia di sentenza ai sensi dell'art. 186 quater, 3 comma, C.P.C. il Tribunale di Treviso con l'allegato provvedimento del 06/02/2023 RG 180/20136 ha autorizzato il Curatore de

....., in sigla ..... al  
promovimento delle azioni esecutive conseguenti al sequestro conservativo, ammettendolo al gratuito patrocinio ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al DPR 115/2002, parte III.

- Nota di Trascrizione nn. 21372/15147 del 09/06/2023 del 31/01/2020 – ..... di  
Padova – Territorio

Pignoramento

Comune di Camposampiero (PD) – CF

Fg. 17 mapp. 1373 – C/6 - m<sup>2</sup>28 - Via Pietro Mascagni n. 2

Fg. 17 mapp. 1098 sub. 5 – A/7 – vani 9 – Via Pietro Mascagni n. 4

Comune di Camposampiero (PD) – CT

Fg. 17 mapp. 1373 – Ente Urbano – are 03.20

A favore:

..... (1/2 proprietà)

Contro: ..... o (1/2 proprietà in comunione legale con ..... );

..... ion debitrice (1/2 proprietà in comunione legale con

**OCCUPAZIONE:** immobile occupato dalla proprietà.

**COMPROPRIETARI:** Coniuge dell'esecutato per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione

legale

#### **CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria. Sono funzionanti due impianti di condizionamento.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola.

**PREZZO BASE: € 205.000,00**

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto