

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: nr. 169/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 31.08.2023 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, precedentemente impegnato per lavoro fuori città, ha potuto giurare solo in data 30.10.2023 e, dichiarando di accettare l'incarico conferitogli, gli è stato formulato il seguente quesito:

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



- | | |
|--|--|
| 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 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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 06.02.2024 e quindi entro il 07.01.2024.

Lo scrivente nei mesi di novembre e dicembre ha dovuto accudire giornalmente il proprio fratello gravemente malato fino alla sua dipartita, avvenuta nel mese di dicembre. In tale periodo il CTU non ha potuto materialmente assolvere a tutte le numerose incombenze professionali accumulate essendo pressoché impegnato in sua assistenza. Tutti le scadenze professionali sono state sconvolte e di conseguenza anche quelle riguardanti il Tribunale.

Pertanto in data 10.01.2024 ha formulato un'istanza di proroga termini accolta dal G.E. in data 11.01.2024 rinviando l'udienza al giorno 18.06.2024 e



conseguentemente fissando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato al giorno 18.05.2024.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

proprietario per la quota di 1/2.

proprietario per la quota di 1/2

relativamente alle seguenti proprietà:

Comune di Cadoneghe(PD)

1. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 (Ex. Mapp. 1065) sub 3, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Via Trieste n.23, P.1°, Sup. Cat. 88 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, R.C. €.426,08;

2. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 (Ex. Mapp. 1065) sub 7, Cat. C/6, Cl. 2, mq 15, Trieste n.23, P.T, Sup. Cat. 15 mq, R.C. €.27,89;

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 (Ex. Mapp. 1065) sub 3:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Atto del 13/01/2009 Pubblico ufficiale Sasso Del Verme Fabrizio Sede Cadoneghe (PD) Repertorio n. 27220 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1127.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 20/01/2009;
- Variazione modifica identificativo del 01/03/2007 Pratica n. PD0055872 in atti



dal 01/03/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.

7021.4/2007);

– Atto del 09/06/2004 Pubblico ufficiale Speranza Paolo Sede Padova (PD)

Repertorio n. 296565 - compravendita Trascrizione n. 17006.1/2004 Reparto PI

di PADOVA in atti dal 28/06/2004;

– Classamento del 07/07/1998 in atti dal 19/12/1998 (n. 50118.5/1998);

– Variazione del 02/03/1989 in atti dal 25/09/1998 div. distribuzione spazi interni

collegata con var 2164/900/89 (n.2164.901/1989);

– Scrittura privata del 28/12/1988 Pubblico ufficiale Speranza Sede Padova (PD)

Repertorio n. 162069 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 215 registrato in

data 16/01/1989 -Voltura n. 2555/1989 in atti dal 19/10/1989;

– Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 (Ex. Mapp. 1065) sub 7:

– Variazione nel classamento del 18/03/2017 Pratica n.PD0039045 in atti dal

18/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12305.1/2017);

– Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/03/2016 Pratica n. PD0046639 in

atti dal 18/03/2016 diversa distribuzione degli spazi interni (n.21285.1/2016);

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

– Variazione modifica identificativo del 01/03/2007 Pratica n. PD0055872 in atti

dal 01/03/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.

7025.8/2007);

– Atto del 09/06/2004 Pubblico ufficiale Speranza Paolo Sede Padova (PD)

Repertorio n. 296565 - compravendita Trascrizione n. 17006.1/2004 Reparto PI

di PADOVA in atti dal 28/06/2004;

– Classamento del 07/07/1998 in atti dal 19/12/1998 (n. 50118.5/1998);



– Variazione del 02/03/1989 in atti dal 25/09/1998 div. distribuzione spazi interni

collegata con var. 2164/900/89 (n.2164.901/1989);

– Scrittura privata del 28/12/1988 Pubblico ufficiale Speranza Sede Padova (PD)

Repertorio n. 162069 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 215 registrato in

data 16/01/1989 -Voltura n. 2555/1989 in atti dal 19/10/1989;

– Impianto meccanografico del 30/06/1987.

I suddetti immobili pervennero ai Signori

per atto di compravendita in data 13.01.2009 avanti notaio Fabrizio Sasso del

Verme Rep. 27220/6132, trascritto ai RR.II di Padova in data 20.01.2009 ai NN.

1945/1127 da potere di

Precedentemente i Sigg. _____ acquisirono gli

immobili censiti al N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 1065 sub 3, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, Via

Trieste n.23, P.1°, e fg. 8 mapp.. 1065 sub 7, Cat. C/6, Cl. 2, mq 15, Trieste n.23,

P.T, mediante atto di compravendita in data 09/06/2004 avanti notaio Dott. Paolo

Speranza di Padova Rep. 296565 trascritto ai RR.II. di Padova ai nn. 28933/17006

da potere di Sig

Quest'ultimo divenne proprietario degli immobili prima descritti mediante atto di

compravendita in data 09/06/2004 avanti notaio Dott. Paolo Speranza di Padova

Rep. 296565 trascritto ai RR.II. di Padova ai nn. 28932/17005 da potere di Sig.

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:



nn. 22150 R.G. 15734 R.P. del 16.06.2023

a favore

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

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data
25.05.2023 rep. n. 2943 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Padova (PD) in data 16.06.2023 ai nn. 22150 R.G. e 15734 R.P., con il quale

vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Cadoneghe (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 3, Cat. A/2, vani 5, Via Trieste n.23, P.1°;

2. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 7, Cat. C/6, mq 15, Trieste n.23;

nn. 1945 R.G. 1127 R.P. del 20.01.2009

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

comunione dei beni con

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

comunione dei beni con

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Fabrizio Sasso del Verme di

Cadoneghe (PD) Cod. Fisc. SSSFRZ70T30F839H in data 13.01.2009 rep. n.

27220/6132 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova

(PD) in data 20.01.2009 ai nn. 1945 R.G. e 1127 R.P., con il quale vengono

trasferiti i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Cadoneghe

1. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 3, Cat. A/2, vani 5, Via Trieste n.23, P.1°;

2. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 7, Cat. C/6, mq 15, Trieste n.23;

Iscrizioni:

nn. 1946 R.G. 292 R.P. del 20.01.2009

a favore:

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1,

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;



per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avanti notaio

Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe (PD) Cod. Fisc. SSSFRZ70T30F839H in

data 13.01.2009 rep. n. 27221/6133 per un capitale di €. 160.000,00 ed un totale €. 288.000,00. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova

(PD) in data 20.01.2009 ai nn. 1946 R.G. e 292 R.P., con il quale vengono colpiti i

seguenti beni

UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Cadoneghe

1. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 3, Cat. A/2, vani 5, Via Trieste n.23, P.1°;

2. N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 7, Cat. C/6, mq 15, Trieste n.23.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 9)

Visto il PATI Area Metropolitana approvato nella Conferenza di Servizi del

18/07/2011, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.50 del

22/02/2012 ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i., pubblicato nel BUR Veneto n.21

del 16/03/2012;

Visto il PATI Cadoneghe Vigodarzere approvato nella Conferenza di Servizi del

10/05/2011, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.194 del

29/09/2011 ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 11/2004 e s.m.i., pubblicato

nel BUR Veneto n.79 del 21/10/2011 ed efficace dal 05/11/2011;

Vista la variante al PATI n. 2, approvata con Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 62 del 30.10.2020;

Visto il Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative, approvato con



Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 25/02/2020 pubblicato il 29/04/2020 ed efficace dal 15/05/2020;

Vista la variante al Piano degli Interventi n. 9, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26/2021 del 31.05.2021 ed efficace dal 24.07.2021;

Vista la variante al Piano degli Interventi n. 12 “Variazione Rigenerazione Urbana e Qualità Ambientale”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2021 del 24.09.2021 ed efficace dal 05.11.2021;

Vista la “Variante normativa al Piano degli Interventi di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale – n.11”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2021 del 22/11/2021, efficace dal 16.12.2021;

Vista la “Variante Fase 1 (Normativa) al II° Piano degli Interventi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2022 del 29/11/2022, efficace dal 19.01.2023;

Vista la “Variante Fase 2 (Comparto produttivo) al II° Piano degli Interventi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25/05/2023 efficace il 16.06.2023;

Vista la “Variante Fase 3 (Opere pubbliche) al II° Piano degli Interventi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2023 efficace il 16.06.2023;

Vista la “Variante Fase 4 (Ricomposizione delle varianti parziali al P.I.) al II° Piano degli Interventi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29.09.2023 efficace il 28.12.2023;

Vista la “Variante Fase 5 (Stralcio della scheda 22 degli edifici e manufatti di pregio storico e introduzione nuova Scheda Norma S.N.6) al II° Piano degli Interventi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del



24/11/2023 efficace il 02.02.2024;

Vista la “Variante Fase 6 (Opere pubbliche) al II° Piano degli Interventi”,
approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 12/04/2024;

Vista la “Variante Fase 7 (Opere pubbliche) al II° Piano degli Interventi”, adottata
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 12/04/2024;

si certifica che l'area descritta in Catasto Terreni, Foglio 8, Mappale 3318 risulta
così destinata dal P.I vigente:

- ZONIZZAZIONE: “B3- residenziale semintensiva” – art. 26.6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: “Pianura Agropolitana Centrale” – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: “Area idonea” – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo una rientranza di via Trieste al civico n.23, strada di quartiere posta alle prime propaggini di Cadoneghe in località Mejaniga. Il fabbricato che le contiene fa parte di un comprensorio abitativo con tipologia a piccoli condomini o case bifamiliari di massimo tre piani fuori terra caratterizzati da un'architettura tipica degli anni 50-60 del vecchio secolo.

Le unità immobiliari distano circa 1,5 km dalla sede comunale e dal centro cittadino vero e proprio. Nell'intorno vi è la presenza di negozi di primaria necessità, servizi bancari, scuole, uffici postali e farmacie.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 11)

Oggetto della presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 8, mappale 3318,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.8 mapp. 3318)

Nord mappali 3716 e rientranza di via Trieste;

Est mappali 3256 e 3728;

Sud mappale 3903

Ovest mappale 3683.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare posta al piano primo ed ultimo

in un condominio con una sola scala di accesso e n°2 piani fuori terra. L'immobile

ha caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici anni '70 del vecchio secolo.

Presenta una pianta pressoché rettangolare.

L'unità abitativa ha le dimensioni e la distribuzione di un "midi" ed è così

suddivisa: accesso dal vano scale privo di ascensore direttamente su un ampio

soggiorno; si passa poi verso sud in un disbrigo ove affaccia la cucina ed un

ripostiglio per poi proseguire, sempre verso sud, nel reparto notte ove, in senso

antiorario da ovest verso est troviamo una camera matrimoniale, l'unico bagno,

finestrato, e per finire una camera doppia a sud est.

L'unità immobiliare è munita di un piccolo poggiolo ad est con accesso dal

soggiorno.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è a

falde in tegole, con grondaie e pluviali in acciaio. Le murature perimetrali

presentano intonaco e tinta e, sul fronte nord, un rivestimento a cappotto. I bancali

sono in granito mentre i contorni delle finestre e porte finestre sono in intonaco e

tinta. Le tapparelle sono in acciaio coibentate. I serramenti esterni, in legno



douglas, sono muniti di vetrocamera minimo. Il pavimento dei marciapiedi esterni

è in betonelle e quello dell'ingresso in gres da esterni. La recinzione è con muretta

in c.a. e stanti in acciaio e rete verde. Il cancello carraio, manuale, e quello

pedonale sono in acciaio. L'androne di ingresso ed il vano scala presentano

pavimenti in palladiana e scalini in marmo, pareti rivestite in Alphonse; le scale

hanno balaustra in acciaio e corrimano in legno.

I serramenti interni sono tamburate in legno mogano e presentano specchiature in

vetro in cucina e nel passaggio al reparto notte. Il portone di ingresso non è

blindato ma munito di serratura di sicurezza ed aste anti intrusione. I pavimenti

sono in palladiana, ceramica, linoleum in cucina e listoni di legno nelle camere con

battiscopa in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta,

ceramica in bagno e in cucina. L'unico bagno finestrato è così composto:

lavandino, wc, bidè e doccia, attacco per lavatrice. L'impianto elettrico appare non

a norma L46/90 ed è munito di salvavita, è presente un citofono. L'impianto di

riscaldamento è autonomo a gas metano di rete. La caldaia presente è stata prestata

in quanto quella di proprietà non era funzionante. Gli elementi radianti sono in

ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split non funzionante.

In soggiorno si rilevano estese tracce di muffe lungo i ponti termici a soffitto

dovute ad infiltrazioni dalla copertura e da mancato riscaldamento dei locali e/o da

pessimo arieggiamento.

Il garage al pian terreno presenta un basculante in acciaio coibentato, pavimento in

gres e rivestimento in intonaco e tinta.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷8)

Sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Cadoneghe i seguenti

documenti che interessano le unità in esecuzione:



• Licenza Edilizia n.193/1968, presentata dal Sig. _____ rilasciata in data 26.08.1968, per lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;

• Certificato di Agibilità n. 193/1968 del 21.03.1970 a nome di _____
 • Comunicazione attività edilizia libera asseverata (CILA), pratica Prot. 0000966A, del 21.01.2015 presentata dalla Sig.ra _____ per chiusura di porte di accesso ai garage seminterrati dallo spazio comune interno al fabbricato e relative ai subb, 5-6-7.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Presso l'immobile al sub 7 (garage) si è rilevata una variazione di superficie derivante dall'inglobamento di una piccola porzione del sub. 6 attiguo con globale mutamento delle disposizioni dei muri divisorii anche per quanto riguarda il sub. 11, corridoio comune, ed il vano tecnico (ex C.T.).

Tale abuso è sanabile, in quanto interessa opere interne senza aumento di superficie, mediante una CILA in sanatoria, da far firmare a tutti i proprietari degli immobili poiché coinvolge anche parti comuni ed il pagamento di un'oblazione di €. 1.000,00 oltre ad €. 150,00 per diritti di segreteria. Gli oneri professionali per la presentazione della pratica di sanatoria vengono stimati in €. 3.500,00 e la conseguente variazione catastale in €. 600,00 comprensivi di accessori di legge.

Il perito ha riscontrato inoltre una difformità tra quanto accatastato e quanto realizzato e conformemente licenziato per il sub. 3 al piano primo. Si dovrà presentare un aggiornamento catastale anche per tale subalterno il cui costo viene stimato in ulteriori €. 600,00 comprensivi di accessori di legge.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà degli esecutati per la quota



di 1/2 di proprietà ciascuno.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente occupati dal Sig. _____ e dalla sua famiglia.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non sono in essere rapporti di locazione.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (VEDASI ALLEGATI N. 10)

Il CTU, a seguito di presentazione di apposita richiesta scritta del Condomino di riferimento del Condominio mimino di Via Triste 23, Sig.ra _____ di Cadoneghe, entro cui grava l'unità in esecuzione, ha riscontrato la situazione di seguito descritta:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

le spese fisse di gestione ammontano a circa 2000,00 euro annue (comprensiva di polizza assicurazione da farsi a breve)

2. le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

allegato file delibera condominiale + 2 preventivi

Nel verbale di condominio è stata deliberata la spesa di Euro 102.215,00 oltre ad IVA di legge relativa ai seguenti lavori:

- Revisione completa del tetto ed impermeabilizzazione;
- Pulizia delle grondaie e trattamento antiruggine e verniciature delle lamiere zincate;
- Rigenerazione dell'impermeabilizzazione delle tegole cementizie;
- Rivestimento a cappotto delle facciate;
- Isolamento termico del sottotetto;



- Cappotto per cornici e sottopoggioli;
- Verniciatura portoni garage e ringhiere;
- Sistemazione e pulizie del marciapiede perimetrale.

È stato presentato un ulteriore preventivo, non deliberato, di Euro 10.010,00 oltre

Iva di Legge per risanamento delle superfici di facciata danneggiate dalla grandine.

Le spese, a detta del Condomino facente funzioni di Amministratore, vengono suddivise in base alle superfici di proprietà e non in base ad una tabella millesimale mai prodotta, come da prospetto allegato:

Quote di suddivisione spese come da visure catastali Condominio via Trieste 23

Cadoneghe (PD)

QUOTA TOTALE DI SUPERFICIE 404

88

89

113

114

In base a tale ripartizione gli esecutati dovranno versare la somma di Euro

€ 102.215,00 x 88/404 = € 22.264,65+ IVA di Legge per opere già deliberate e

€. 10.010,00 x 88/404 = € 2.180,40 + IVA di Legge per opere non ancora deliberate.

3. le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;

non ci sono spese condominiali non pagate

4. l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

non siamo a conoscenza di altri procedimenti

Il condomino facente funzioni di Amministratore ha inoltre scritto che:



sono da aggiungersi ulteriori spese dovute alla rottura della centralina e pompe anti-allagamento momentaneamente sostituita con una pompa di emergenza collegata direttamente alla rete elettrica essendo i garage condominiali soggetti ad allagamento dovuto al posizionamento al di sotto di 1 metro dal manto stradale.

La spesa si presume di un costo minimo di 3000 euro da confermare in attesa di preventivo dall'installatore

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.

CRITERI DI STIMA

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

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

Per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- la presenza o meno di un ascensore;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione e tipologia dei difetti rilevati;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;



il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile

nella misura di:

€/mq 1.000,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € **850,00/mq**.

Le terrazze ed i poggioli hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

L'autorimessa ha un valore pari al 70% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6 E 8)

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

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Cadoneghe

Abitazione fg. 8 mapp. 3318 sub 3

Piano primo	mq 87,30	mq 87,30
-------------	----------	----------

Terrazzi	mq 3,01	<u>mq 3,01</u>
----------	---------	----------------

Totale		mq 90,31
--------	--	----------

Autorimessa fg. 8 mapp. 3318 sub 7

P.T	mq 17,00	mq 17,00
-----	----------	----------

LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico

Comune di Cadoneghe



N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 3

Abitazione

Piano primo mq 87,30 x 1.0 mq 87,30

Terrazzi mq 3,01 x 0.33 mq 1,00

Totale mq 88,30

N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 7

Autorimessa

P.T. mq 17,00. x 0,70 mq 11,90

STIMA

Lotto Unico Comune di Cadoneghe

N.C.E.U.: fg. 8 mapp. 3318 sub 3 e 7

Totale mq (88,30 + 11,90) = 100,20 x €. 850,00/mq € 85.170,00

A detrarre sanzione per sanare abusi € 1.150,00

A detrarre oneri professionali per sistemazione degli abusi € -4.700,00

€ 79.320,00

A detrarre spese condominiali già deliberate € 24.491,12

Totale valore lotto unico € 54.828,88

Totale valore Lotto Unico arrotondato € 55.000,00

Quota di possesso 1/2 ciascun esecutato € 27.500,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa

evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 15.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi



Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA);
- 6 Copia della Concessione Edilizia n.193/1968, in data 26.08.1968;
- 7 Copia della abitabilità n.193/1968., in data 21.03.1970;
- 8 Copia della CILA Prot. N. 0000966 A, in data 21.01.2015;
- 9 Certificato di destinazione urbanistica;
- 10 Mail del Condomino facente funzioni di Amministratore condominiale, Sig.ra
- 11 Allegato fotografico (n. 34 foto).

