

MARCO CALDERONE
ARCHITETTO

Albo Architetti - Provincia di Padova n. 1183
Albo Consulenti Tecnici - Tribunale Civile e Penale di Padova n. 1585

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. dr.ssa Manuela ELBURGO

— — —

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 339/2022

PROSSIMA UDIENZA: 28.02.2024.

CUSTODE GIUDIZIARIO Notaio dr. **Andrea Busato** – A.P.E.P. Padova
C.T.U.: arch. Marco Calderone – Padova.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DITTA ESECUTATA

CREDITORE PROCEDENTE



Comune di **TOMBOLO, PD**

via **LEOPARDI civ. 10/A**

Appartamento ad uso **ABITAZIONE** ai piani terra ed interrato,
con **AREA CORTILIZIA** privata e **GARAGE** al piano interrato
in fabbricato residenziale di tipo condominiale



LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETÀ
Comune di **TOMBOLO, PD**
via LEOPARDI civ. 10/A

Appartamento ad uso **ABITAZIONE** ai piani terra ed interrato,
con **AREA CORTILIZIA** privata e **GARAGE** al piano interrato
in fabbricato residenziale di tipo condominiale

ESAME DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Si è accertata la presenza-deposito nel Fascicolo di Cancelleria dei documenti ex art. 567 C.P.C. – docc. ipo-catastali - costituiti da **relazione notarile ventennale** - notaio dr. Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua a Vetere, Ce.

COMUNICAZIONE INCARICO – OPERAZIONI PERITALI

Comunicazione di nomina perito ed inizio operazioni peritali eseguita dal Notaio Delegato dr. **Andrea Busato** – A.P.E.P. Padova, in seguito, in data 10.10.2023 il C.T.U. eseguiva il sopralluogo ed i rilievi di rito.

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni pignorati costituiscono il seguente **LOTTO UNICO**:

Intera piena proprietà di un APPARTAMENTO ad uso **ABITAZIONE** ubicato ai piani terra (vani principali, abitabili - cucina-soggiorno e n. 3 camere - ed accessori - disobllo, bagno, lavanderia) ed interrato (vani accessori diretti - cantina, ripostiglio, lavanderia, bagno-wc, ...) con **AREA CORTILIZIA** privata al piano terra (abitazione ed area cortilizia identificate al N.C.E.U.-Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 482, u.i.u. subb. **16÷17** graffati) e **GARAGE** al piano interrato (u.i.u. sub. **15**), ubicato in un **fabbricato residenziale di tipo condominiale**, edificato su area comune (catastalmente identificata al N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 7, mapp. 482), sito in comune di **TOMBOLO**, Pd, via Leopardi 10/A.



DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

60

DIRITTO VENDUTO
DITTA INTESTATA
UBICAZIONE
QUALITÀ
DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

64

DIRITTO VENDUTO

Intera piena proprietà

68

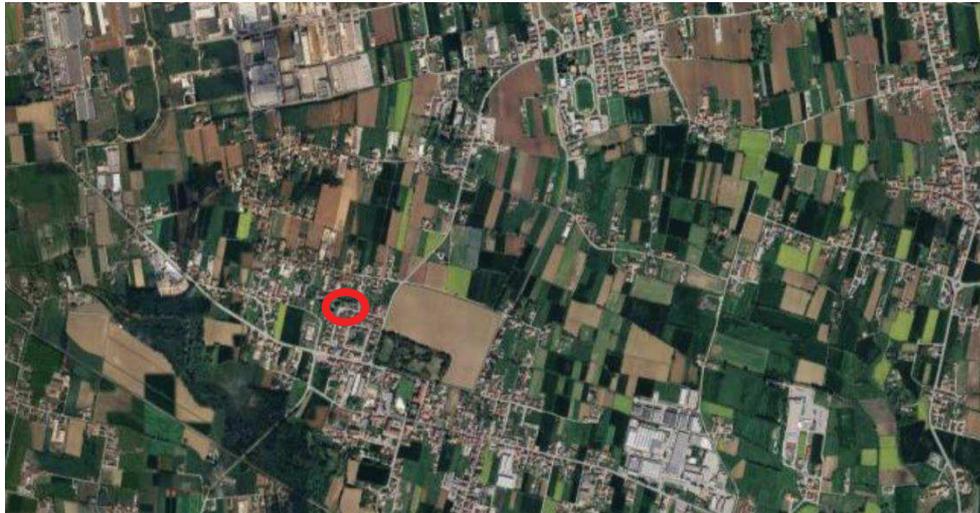
DITTA INTESTATA

intera piena proprietà

UBICAZIONE

72

Comune di **TOMBOLO**, Pd, via Leopardi 10/A, in zona residenziale a sud-ovest del centro cittadino.



QUALITÀ - DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

76

Si tratta di un appartamento ad uso **ABITAZIONE** ubicato ai piani terra (vani principali, abitabili - cucina-soggiorno e n. 3 camere - ed accessori - disobllo, bagno, lavanderia) ed interrato (vani accessori diretti - cantina, ripostiglio, lavanderia, bagno-wc, ...) con **AREA CORTILIZIA** privata al piano terra e **GARAGE** al piano interrato, ubicato in un **fabbricato residenziale di tipo condominiale**.

Il fabbricato condominiale (catastalmente identificato al N.C.E.U.-Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 482,

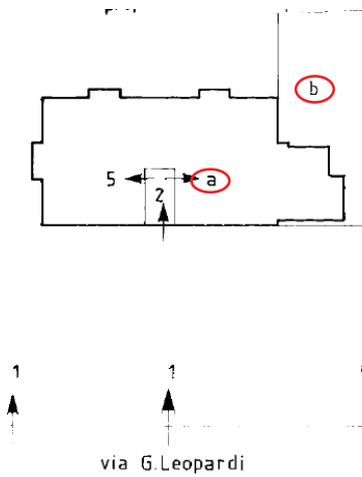


80

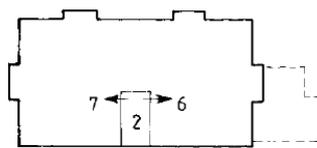
subb. 1÷2, 5÷8, 10÷13, 15÷17) è edificato su un'area urbana di mq 1290 catastali – ha 00.12.90 (catastalmente identificata al N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 7, mapp. 482) e si compone complessivamente, di n. 5 abitazioni (n. 2 ai piani terra-interrato u.i.u. subb. 5 e 16÷17, n. 2 al piano primo u.i.u. subb. 6 e 7 e n. 1 al piano secondo u.i.u. sub. 8), n. 6 box-auto (al piano interrato u.i.u. subb. 10, 11, 12, 13 e 15) con parti comuni (quali vialetti di accesso pedonali e carrabili, rampe e cortile comune u.i.u. sub. 1 e vano scale u.i.u. sub. 2).

84

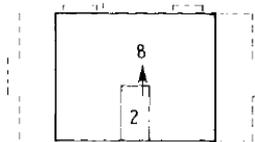
Le u.i.u. periziate sono identificate ai sub. 16-17 (ex lett. a) e sub. 15



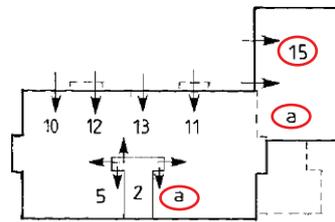
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO_SOTTOSTRAD.

COMUNE DI S. ANTONINO - C.C. LOT. 11 - CATASTO TERRENI



88 Il fabbricato residenziale è collocato in un ambito urbano, a prevalente destinazione residenziale, di relativamente recente sviluppo, posto a circa 2,5 km a sud-ovest del centro del comune di Tombolo.

Il fabbricato è stato edificato nella metà del 1980, nell'ambito della lottizzazione "Trodi" con criteri e tecniche costruttive comunemente riferibili all'edilizia civile di tipo minore dell'epoca: strutture di fondazione in c.a. a platea e travi continue, strutture di elevazione a telaio travi-pilatri in c.a. con tamponamenti in murature in blocchi di laterizio, solai piani ed inclinati in laterocemento, intonacatura al civile interna ed esterna, serramenti in legno a vetrocamera, soglie e bancali in marmo, copertura a falde inclinate ed il fabbricato presenta condizioni di conservazione e manutenzione - tenuto conto della generale e prevalente vetustà ultratrentennale – buone.



FRONTE PRINCIPALE SUD

100 Le unità periziate (abitazione con area cortilizia u.i.u. subb. 16÷17 graffati e box-auto u.i.u. sub. 15) hanno dotazioni ed opere interne in buone condizioni di uso e conservazione e di buona qualità:

104 pavimenti in piastrelle in ceramica monocottura (vano principali ed accessori bagno - lavanderia) ed in parquet di legno (camere) ai piani terra ed interrato, in lastre in pietra (tettoia chiusa su area esterna); serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in p.v.c. ed in profilati di alluminio (chiusura tettoia su area esterna); porte interne in legno tamburato e/o essenza, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano (inattiva da anni, presumibilmente non funzionante, da revisionare) e corpi scaldanti a



radiatori di alluminio, impianto raffrescamento a pompa di calore con split interni; impianti idrico-sanitario ed elettrico secondo schemi e tipologie correnti.

108 L'accesso principale all'abitazione al piano terra avviene dal portoncino che si apre sul vano scala comune; dal piano terra dell'abitazione si raggiunge il piano interrato con una scala interna a chiocciola; il medesimo piano interrato, comunicate con il garage, è altresì accessibile, da quest'ultimo, tramite la rampa e corsia carrabile comune.

112 La proprietà gode di area scoperta - cortilizia - in proprietà esclusiva, ad est dell'abitazione, da questa direttamente accessibile con una tettoia-pompeiana (chiusa da vetrate **-*** ad ottenere una sorta di giardino d'inverno).

-* opere di chiusura eseguite senza autorizzazione edilizia-amministrativa e pertanto non regolari.

116

INGRESSO PEDONALE E VANO SCALA COMUNI



INGRESSO E RAMPA CARRABILE COMUNI



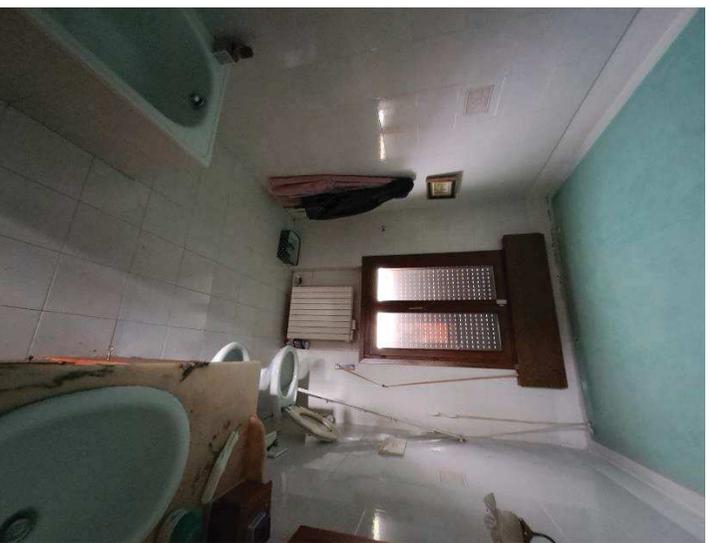


CORRIDOIO E CAMERA P.T.



124

BAGNI P.T.





128

TETTOIA – VERANDA SU GIARDINO P.T.



OPERE INTERNE P.T.

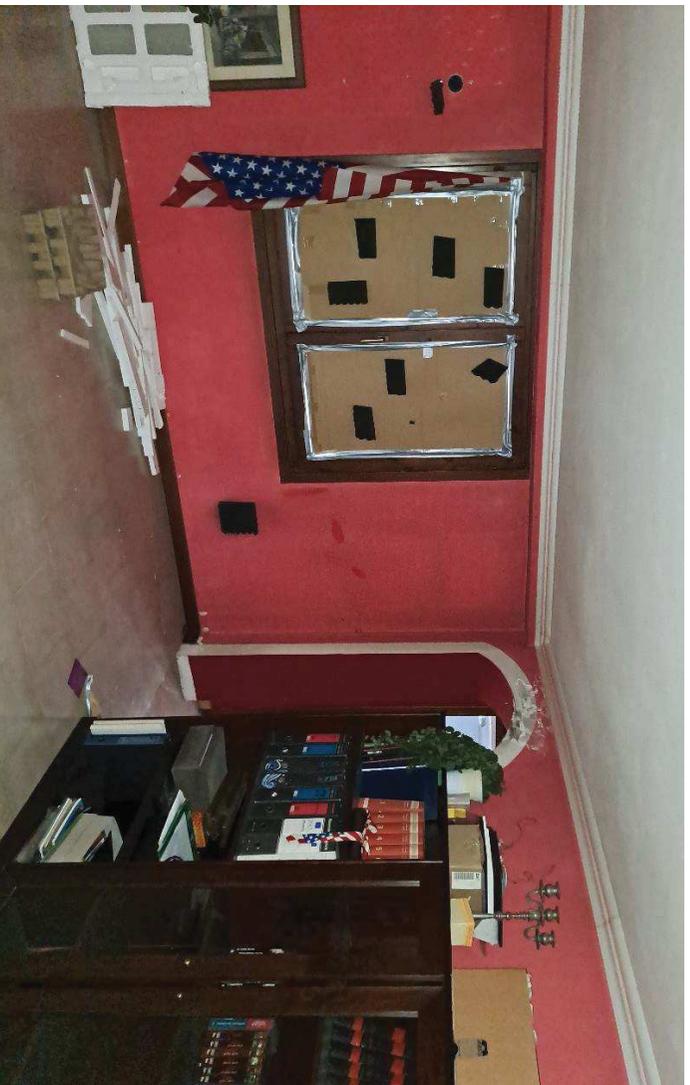
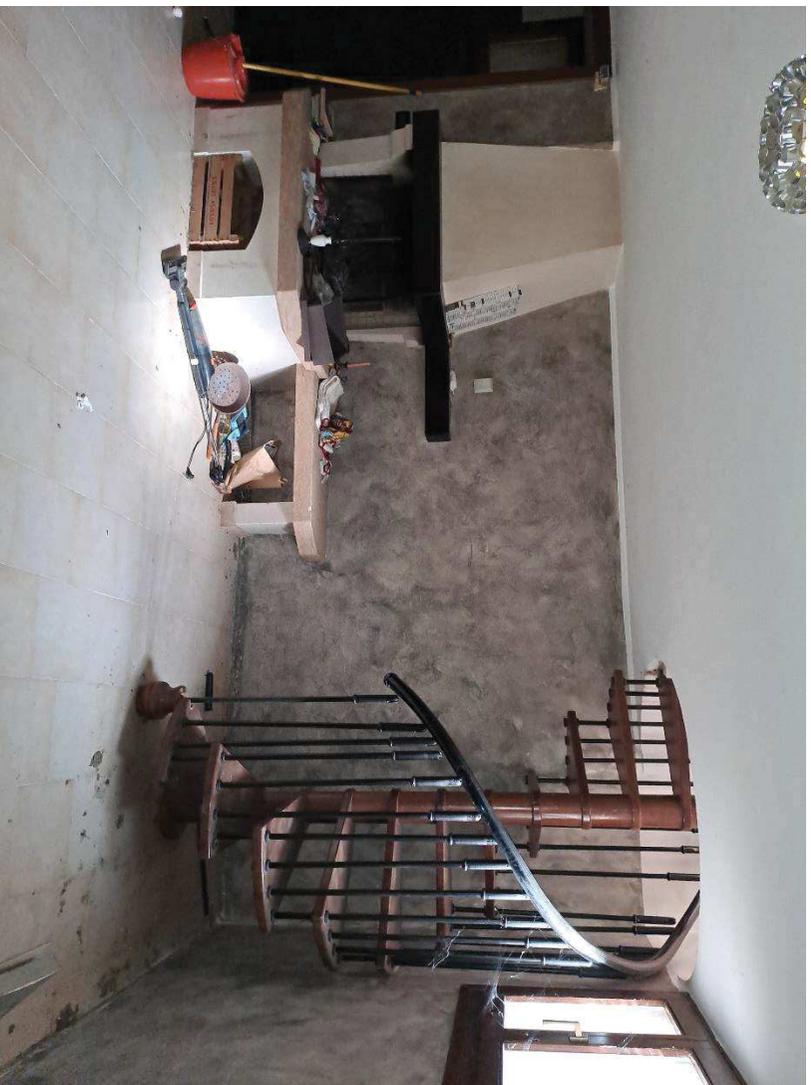
PAVIMENTI - SERRAMENTI – CALDAIA GAS-METANO – RADIATORI – SPLIT RAFFRESCAMENTO

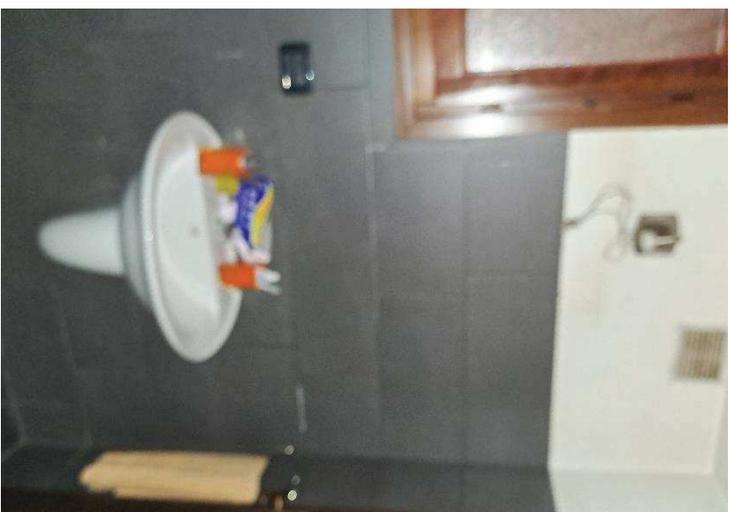


132











144

I locali al piano interrato sono per gran parte illuminati ed areati naturalmente, a mezzo finestre ubicate sulle pareti poste in corrispondenza dell'abbassamento del terreno esterno per la presenza della rampa carrabile comune.

Internamente all'abitazione si riscontrano modeste e localizzati scrostamenti delle tinteggiature delle pareti per vetustà generale.



148

COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

ABITAZIONE - u.i.u. sub. 16-17

152

- piano terra u.i.u. sub. 16 - altezza interna ml 2,70 - vani principali ed accessori diretti – ingresso-soggiorno-cucina (sup. netta mq 43,26 circa), disobllo (sup. netta mq 5,17 circa) con scala a chiocciola di discesa al piano interrato, n. 3 camere (camera singola sup. netta mq 13,80 circa / camera doppia sup. netta mq 16,20 circa / camera singola sup. netta mq 13,56 circa), bagno (finestrato, sup. netta mq 7,92 circa) ed una lavanderia (sup. netta mq 4,56 circa) per una **superficie lorda complessiva di m² 121** circa

156

u.i.u. sub. 17 - area cortilizia esclusiva, in parte coperta (accessorio diretto – tettoia-pompeiana -* - altezza interna ml 2,60, con caminetto - sup. netta mq 33 circa) ed in parte scoperta (giardino di ulteriori mq 123 circa) per una **superficie lorda complessiva di m² 155** circa

160

-* - tettoia-pompeiana delimitata perimetralmente e chiusa da vetrate cin



164

profilati in alluminio, a formare un giardino d'inverno; **opere di chiusura eseguite senza autorizzazione edilizia-amministrativa e pertanto non regolari.**

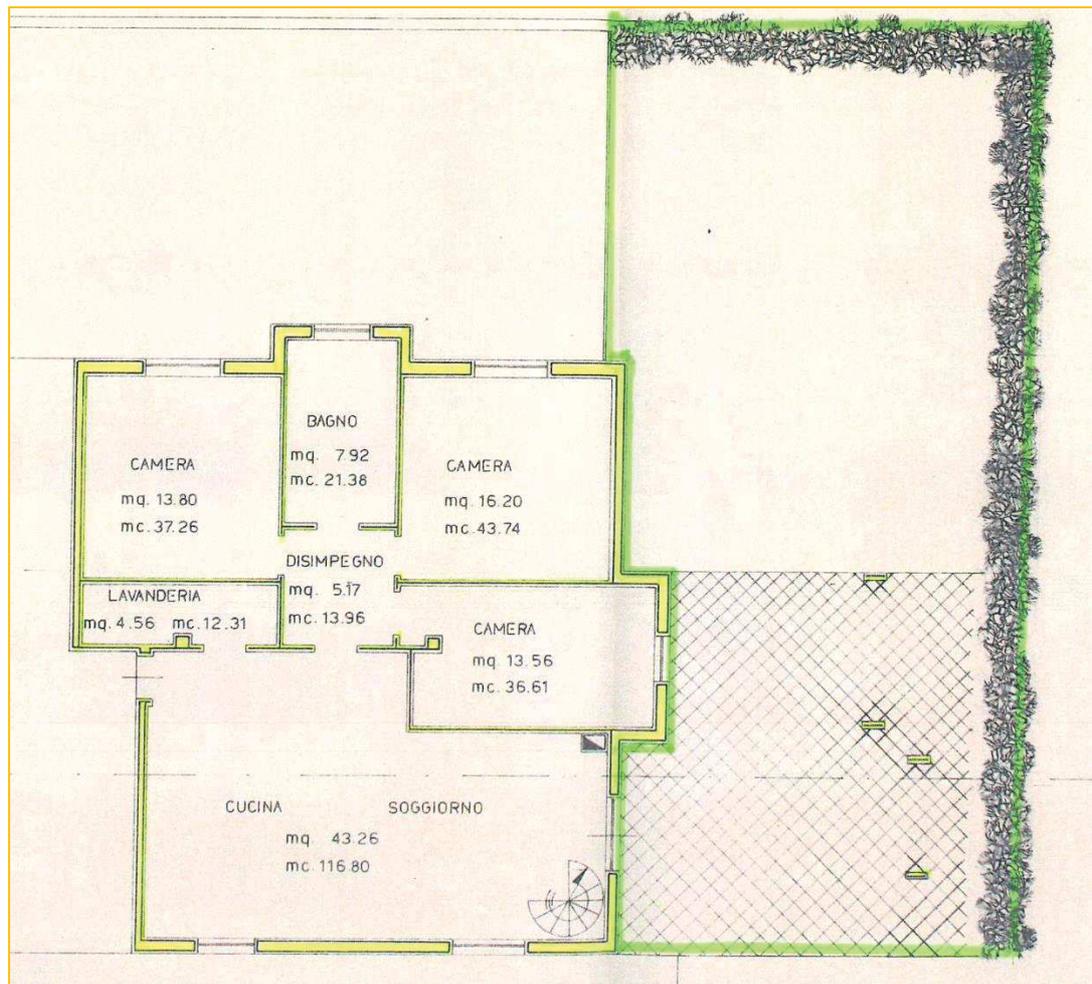
168

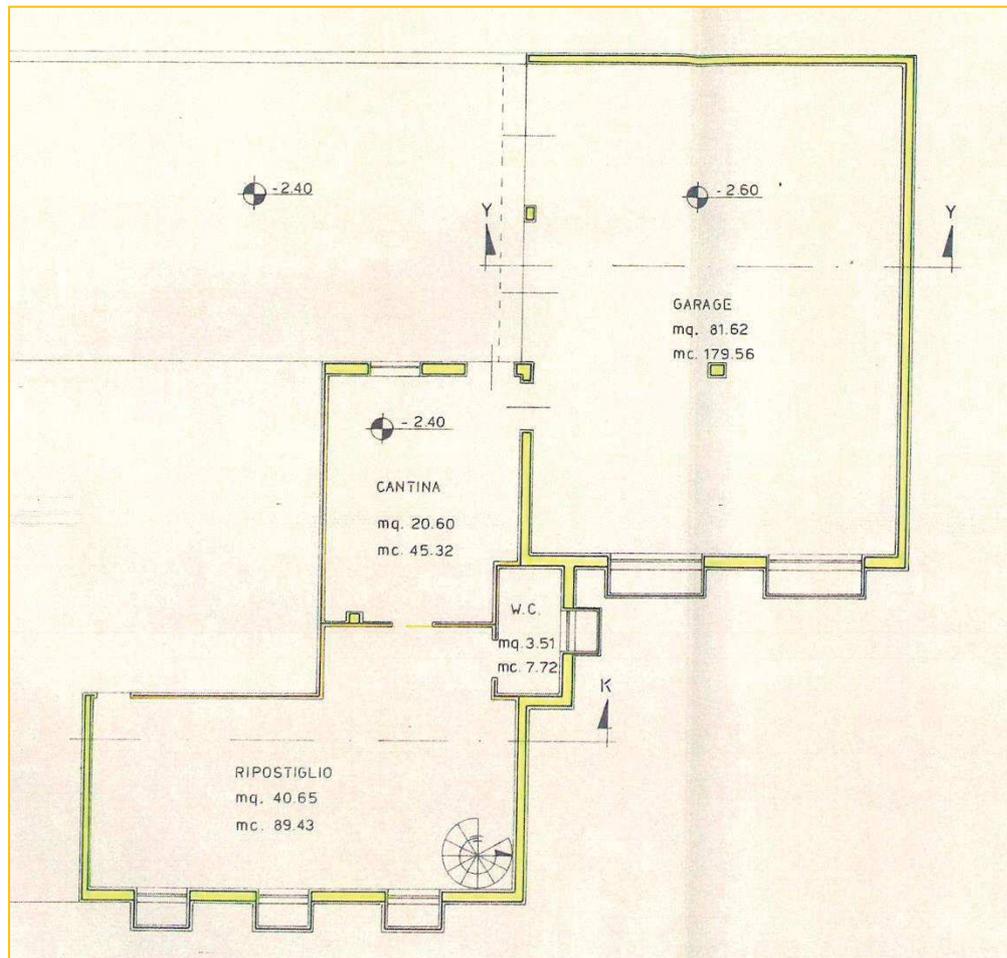
- **piano interrato** u.i.u. sub. 16 - altezza interna ml 2,20-2,25 - **vani accessori diretti** – accessibili da piano superiore tramite una scala a chiocciola – ripostiglio-taverna (con caminetto - sup. netta mq 40,65 circa), cantina (sup. netta mq 20,60 circa), un bagno-w.c. (sup. netta mq 3,51 circa) per una **superficie lorda complessiva di m² 75** circa

GARAGE - u.i.u. sub. 15

172

- **piano interrato** u.i.u. sub. 15 - altezza interna ml 2,20-2,25 - **accessori diretto** – accessibile dai vani al piano interrato – u.i.u. subb. 16-17 – locale **garage** (sup. netta mq 81,62) per una **superficie lorda complessiva di m² 92** circa





176

DESCRIZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE / DIRITTI REALI IMMOBILIARI -

180

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE / DIRITTI REALI IMMOBILIARI
VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE
CONFINI

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE / DIRITTI REALI IMMOBILIARI – cfr. all. 1 –

184

- **terreno** - coperto e scoperto – comune all'intero fabbricato condominiale – **comproprietà di 200/1000** sulle parti comuni art. 1117 e segg. del C.C.

N.C.T.R. - catasto terreni

fg. 7, mapp. 482, ente urbano, ha 00.12.90.

188

- **ABITAZIONE** - piani terra ed interrato **ed area cortilizia – intera piena proprietà**

N.C.E.U. - catasto fabbricati

fg. 7, mapp. 482, sub. 16-17 graffati, cat. A/2, cl. 1, cons. vani 7,0, sup. cat. m² 176, r.c.€ 632,66



192

- **GARAGE** - piano interrato – **intera piena proprietà**

N.C.E.U. - catasto fabbricati

fig. 7, mapp. 482, sub. 15, cat. C/6, cl. 1, cons. mq 53, sup. cat. m² 60, r.c.€ 106,75

- **vano scala comune** – **comproprietà di 200/1000** sulle parti comuni art. 1117 e segg. del C.C.

N.C.E.U. - catasto fabbricati

196

fig. 7, mapp. 482, sub. 2, B.C.N.C. - P.S1-t-1-2-

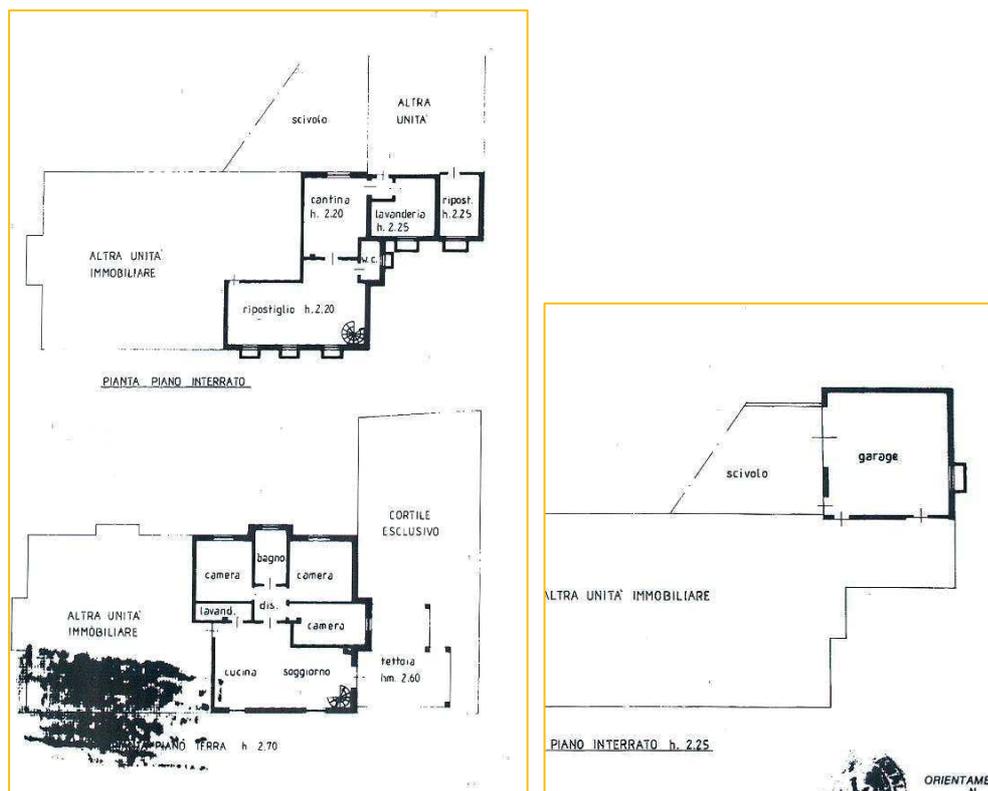
- **area cortilizia e corsie carrabili-pedonali comuni** – **comproprietà di 200/1000** sulle parti comuni art.

1117 e segg. del C.C.

N.C.E.U. - catasto fabbricati

200

fig. 7, mapp. 482, sub. 1, B.C.N.C. - P.T.



VARIAZIONI CATASTALI – REGOLARITÀ CATASTALE

- Al Catasto Terreni - l'inserimento in mappa del fabbricato deriva da tipo mappale prot. 7771.548/1995, in atti catastali dal 02.03.1998.
- Al Catasto Fabbricati – le planimetrie attuali delle u.i.u. periziate derivano da denuncia del 07.10.1984

204

(u.i.u. sub. 15) e del 07.03.1996 (u.i.u. subb. 16-17 ex a-b, ex 3-14, ex 3-4)

208

Al sopralluogo ed ai rilievi interni non sono emerse difformità di rilievo catastale tra le consistenze planimetriche e lo stato reale dei beni ad **eccezione della chiusura della tettoia-pompeiana -* al piano terra.**

212

-* come in precedenza riferito, la tettoia-pompeiana è delimitata perimetralmente e chiusa da vetrate in profilati in alluminio, a formare un giardino d'inverno; si tratta di **opere di chiusura eseguite senza autorizzazione edilizia-amministrativa e pertanto non regolari.**



CONFINI

216

- Al **Catasto Terreni** - sulla base della mappa del catasto terreni, da nord, in giro orario: mapp. 376, 1257, 372, 483, viabilità pubblica (via Leopardi), mapp. 476.
- Al **Catasto Fabbricati**
 - **piano terra** u.i.u. sub. 16-17 - sulla base della suddivisione in subalterni: nord e sud - area scoperta comune (B.C.N.C. sub. 1); ovest - vano scala comune (B.C.N.C. sub. 2) ed altra unità



220

(abitazione sub. 5)

- **piano interrato** – u.i.u. sub. 15 - sulla base della suddivisione in subalterni: nord – rampa e corsia carrabile comune (B.C.N.C. sub. 1); sud ed est – contro terra; est

224

CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI

TRA DIRITTI INTESTATI DA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONE / ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE / ISTANZA DI VENDITA / ATTUALI RISULTANZE ED INTESTAZIONI CATASTALI

228

Si è riscontrata la **corretta e completa corrispondenza degli identificativi ed intestazioni catastali tra atto di pignoramento** e relativa **trascrizione, istanza di vendita** ed **attuali risultanze catastali** nonché dei medesimi identificativi catastali con il **titolo di provenienza e trascrizione**.

232

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE

Al sopralluogo le - unità abitazione e garage – sono risultate solo parzialmente arredate e non stabilmente abitate.

236

Per le informazioni disponibili **non risultano contratti di locazione od altri diritti di abitazione o prelazione a favore di terzi**.

240

ONERI E VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

SPESE DI MANUTENZIONE
DEBITI CONDOMINIALI

Non risulta la nomina di un Amministrazione Condominiale; sentito il proprietario, sig. _____, la gestione delle condominialità è condivisa tra i condomini; non sussistono spese pendenti a carico della ditta esecutata.

244

ALTRI VINCOLI E/O CONVENZIONI

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA
DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA
VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
DIRITTI DI PRELAZIONE

248

252

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà con soggetti estranei od altri vincoli pregiudizievoli alla



libera circolazione degli immobili.

RISULTANZE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI
COMPROPRIETARI
ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE
ALTRE FORMALITÀ – A CARICO ED A FAVORE

– **aggiornamento visure alla data del 23.02.2024** – cfr. all. 2.1-2.5 – Elenco formalità – cfr. all. 2.6÷2.7

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

I beni e diritti immobiliari pignorati e periziati – intera piena proprietà – **sono pervenuti alla ditta attuale proprietaria ed eseguita a seguito di**

■ **atto di compravendita del 04.12.2007**, rep./racc. 19753/5521 del notaio dr. Poalo Carraretto di Cittadella, Pd, trascritto a Bassano Del Grappa, Vi il 12.12.207 ai nn 14050/8427 R.G./R.P. – cfr. all. 2.1 –

coniugati in regime di separazione dei beni – acquistava, a titolo personale, da l'intera piena proprietà delle u.i.u. identificate in atto al **Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 482, sub. 15 e 16-17** nel fabbricato condominiale edificato sul terreno comune identificato al Catasto Terreni fg. 7, mapp. 482 di ha 00.12.90; parti comuni venivano indentificate al C.F. fg. 7, mapp. 482, sub. 1 e 2.

Le unità negoziate – u.i.u. sub. 15-16-17 – partecipano per la quota complessiva di 200/1000 alla comproprietà sulle parti comuni art. 1117 e segg. del C.C. (u.i.u. sub. 1 e 2).

Prezzo dichiarato in atto € 250.000,00

In atto si richiamavano gli impegni ed obblighi di cui al precedente atto 31.12.1991 (rep./racc. 36721/6497 del notaio dr. Nicola Maffei di San Martino di Lupari, Pd) relativi alla concessione ad edificare su area scoperta esclusiva, nonché l'impegno a redigere congiuntamente tra i condomini, un comune regolamento condominiale.

In precedenza, i beni erano pervenuti al dante causa a seguito di

■ **atto di compravendita del 30.12.1991**, rep./racc. 36721/6497 del notaio dr. Nicola Maffei di San Martino di Lupari, Pd, trascritto a Bassano Del Grappa, Vi, il 22.01.1992 ai nn. 824/737 R.G./R.P. –



284

cfr. all. 2.2 –

acquistava dalla Società

l'intera piena proprietà delle

u.i.u. identificate in atto al **Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 482, sub. 3-4 e 9** nel fabbricato

condominiale edificato sul terreno comune identificato al Catasto Terreni fg. 7, mapp. 482 di ha

288

00.12.90, con parti comuni - partecipate per la quota complessiva di 200/1000, indenticate al

C.F. fg. 7, mapp. 482, sub. 1 e 2.

In atto parte veditrice di autorizzava l'acquirente ad edificare "*alcuni manufatti ed un garage interrato*" nel cortile esclusivo identificata al sub. 3

292

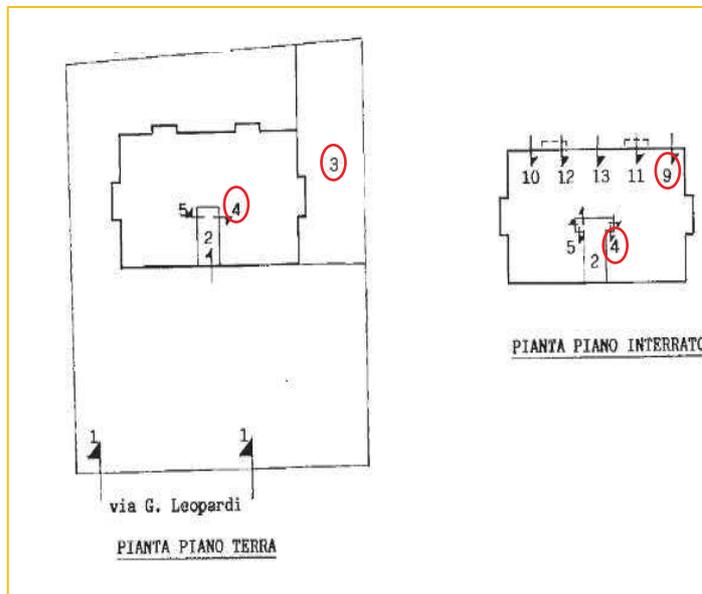
NOTA

Sulla base delle ricerche catastali eseguite - cfr. elaborato planimetrico di archivio sottostante, all'epoca vigente – il garage attualmente esistente al sub. 15 è stato edificato sulla porzione nord

dell'area scoperta esclusiva ex sub. 3; nella porzione sud della medesima area è stata edificata la

296

tettoia-pompeiana oggi esistente ed identificata, congiuntamente all'abitazione ai piani terra-



interrato, dall'attuale sub.

16 – ex sub. 4; l'area

scoperta esclusiva – ex

sub. 3, viene ora

identificata dal sub. 17 -

graffato al sub. 16; il

precedente garage ex sub.

9 viene ora compreso

nell'abitazione (cantina -

vani accessori interrati) al

sub. 16.

308

I passaggi di proprietà e le continuità delle trascrizioni, nel ventennio, sono regolari.

COMPROPRIETARI

Non vi sono diritti di comproprietà sui beni pignorati e periziati con soggetti estranei alla ditta eseguita.



312 | ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE

Sui beni e diritti immobiliari periziati gravano le seguenti formalità:

■ **Iscrizione del 04.12.2007 - nn. 14051/3412 R.G./R.P. – cfr. all. 2.3 –**

316 | **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario.

A favore

Contro:

Beni e diritti colpiti: i beni periziati al Catasto Fabbricati di Tombolo, fg. 7, mapp. 482, subb.

320 | 15-16-17 - intera piena proprietà

Importo garantito € 249.600,00 per capitale - € 499.200,00 complessivi

■ **Trascrizione del 28.11.2008 - nn. 11084/7077 R.G./R.P. – cfr. all. 2.4 –**

Costituzione di fondo patrimoniale – art. 167 C.C.

324 | A favore/contro:

Beni e diritti vincolati: i beni periziati al Catasto Fabbricati di Tombolo, fg. 7, mapp. 482, subb. 15-16-

17 - intera piena proprietà

■ **Trascrizione del 14.11.2022 - nn. 11640/8263 R.G./R.P. – cfr. all. 2.5 –**

328 | **Pignoramento immobiliare.**

A favore

Contro:

Beni e diritti colpiti: i beni periziati al Catasto Fabbricati di Tombolo, fg. 7, mapp. 482, subb. 15-16-

332 | 17 - intera piena proprietà

NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER

336 | DESTINAZIONE URBANISTICA
REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA
OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ
AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA
A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
340 | CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno di sedime del fabbricato ricade entro la lottizzazione “Trodi” - già zona C1 residenziale



344

parzialmente edificata di tipo intensivo. Trattasi di area urbana edificata.

REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA – cfr. all. 3.1÷3.4 –

Il fabbricato è stato edificato a seguito di

348

- Concessione edilizia n. 66/1982 del 28.09.1982 – cfr. all. 3.1, successivo rinnovo del 25.10.1983 e Concessione edilizia di completamento opere e variante del 11.11.1989 – cfr. all. 3.2 per edificazione di un nuovo fabbricato

352

- Concessione edilizia n. 20/1992 del 06.07.1992 – cfr. all. 3.3 per la costruzione del garage interrato (attuale u.i.u. sub. 15 periziata) e della pompeiana (ricadente nell'attuale u.i.u. sub. 16-17)

- Concessione edilizia in sanatoria n. 60/2000 del 04.07.2000 – cfr. all. 3.4 per la copertura della pompeiana.

AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA – cfr. all. 4.1÷4.2 –

356

Il fabbricato è dotato di **AGIBILITÀ** – riferita alla originaria consistenza di prima edificazione – **n. 66/82 del 11.11.1991** – cfr. all. 4.1 –

L'agibilità del 1991, precedente ai successivi interventi del 1992 (edificazione del garage e della pompeiana e poi copertura di quest'ultima) è solo parziale.

360

Non sono disponibili i certificati di conformità impiantistica (elettrica - idro-termo sanitario-gas) riferiti alla originaria prima edificazione del 1982.

Limitatamente alla caldaia (sostituita nel 2004) dell'u.i.u. sub. 16-17 è disponibile la dichiarazione di conformità del 30.01.2004 – cfr. all. 4.2 –

364

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è disponibile l'A.P.E. - attestato di prestazione energetica: il fabbricato, attesa l'epoca e la tipologia costruttiva, ricade presumibilmente in **classe energetica "D"**

368

OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ

Al sopralluogo non sono emerse altre difformità di rilievo edilizio-urbanistico tra lo stato reale dei beni e lo stato concessionato, ad eccezione di quanto in precedenza riferito relativamente alla **tettoia-pompeiana**, delimitata perimetralmente e chiusa da vetrate in profilati in alluminio, a formare un



372 giardino d'inverno: si tratta di **opere di chiusura eseguite senza autorizzazione edilizia-amministrativa e**
pertanto non regolari – non regolarizzabile e da rimuovere (relativi oneri economici considerati e valutati
in fase di stima).

CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

376 I beni sono trasferibili.

STIMA DEL VALORE

380 SUPERFICI LORDE E COMMERCIALI
COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA
VALORE UNITARIO E VALORE COMPLESSIVO

384 Tenendo presente quanto in precedenza riferito in merito alla descrizione e consistenza, alla
conformazione e tipologia, allo stato di conservazione e manutenzione, alla generale vetustà, alla
situazione edilizia-amministrativa - destinazione urbanistica, e considerato l'attuale andamento del
mercato immobiliare, eseguite le ricerche ed analisi di mercato opportune, si stima come segue il valore
dei beni.

ABITAZIONE GARAGE PARTI COMUNI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZE NETTE -MEDIA-	COEFF.	SUPERFICI COMMERCIALI	STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO							
					VALORE UNITARIO	DEPREZZ. VETUSTA'	VALORE MEDIO	CORREZIONI art. 568 C.P.C.	SPESE REGOLARIZZ. tettoia-pompeiana	STIMA GIUDIZIARIA		
					m ²	m	-n-	m ²	€/m ²	%	€	%
PIANO INTERRATO	GARAGE u.l.u. sub. 15	92,00	2,20-2,25	0,50	46,00	237,20	1.300,00	0,70	215.852,91	0,85	1.500,00	181.974,97
	VANI ACCESSORI u.l.u. sub. 16	75,00	2,20-2,25	0,50	45,00							
PIANO TERRA	AREA CORTILIZIA	123,00	--	0,10	12,30							
	POMPEIANA TETTOIA	33,00	2,60	0,25	8,25							
	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI u.l.u. sub. 16	121,00	2,70	1,00	121,00							
QUOTA PARTI COMUNI	TERRENO VANO SCALA u.l.u. subb. 1-2	232,55	--	0,02	4,65							

388 Valore di stima giudiziaria - intera piena proprietà -
= € 180.000,0 - centottantamila/00

Dove:

- 392
- superfici commerciali = superfici lorde (1/1 muri perimetrali esterni)
 - coefficienti (0,20, ... 0,30, ... 1,00 - ...) per le destinazioni (principali/accessorie, altezze interne, ...)



dei locali;

- valore unitario - ricerche eseguite - con riferimento all'edilizia civile in condizioni correnti-recenti -
tipologia plurifamiliare non intensiva = € /m² 1.200,00÷1.400,00;

- correzione per vetustà quarantennale = 30% rispetto a standard correnti di mercato (caratteristiche
impiantistiche, energetiche, ... acustica, ...);

- adeguamenti e correzioni di stima – art. 568 C.P.C. –

- coeff. riduttivo-deprezzamento per assenza di garanzia per vizi;

- oneri rimozione chiusure verticali tettoia = € 1.500,00.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima –

**si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini
commerciali, offerto a corpo e non a misura.**

Padova, 23.02.2024.

Il C.T. – arch. Marco Calderone

