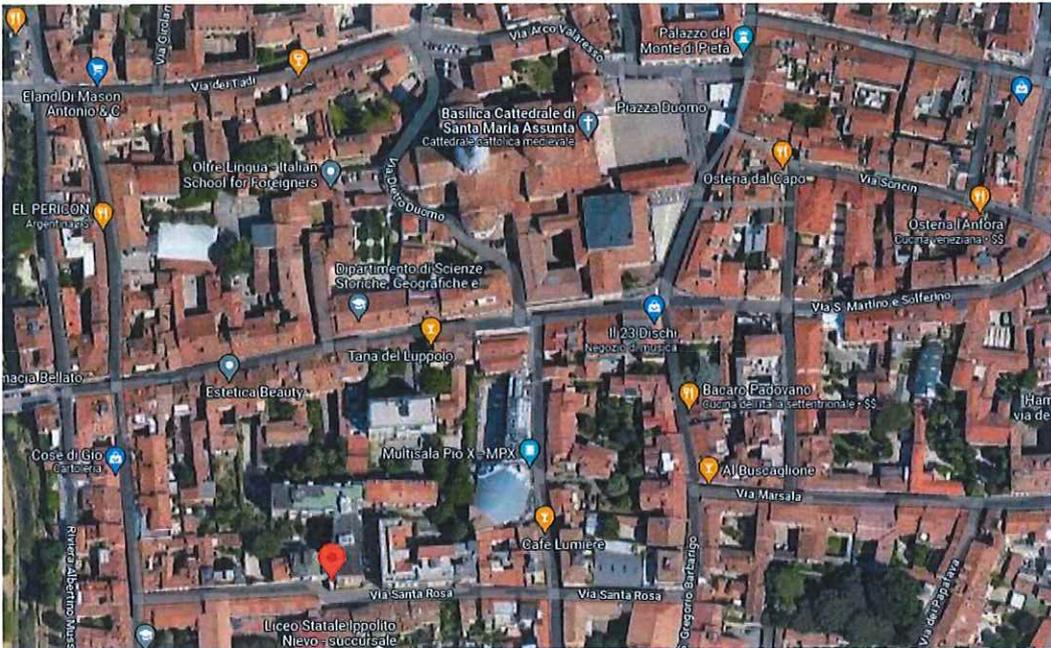


**TRIBUNALE di PADOVA**

**Sezione Civile**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 313/2022 R.G. ES.**

Giudice dell'esecuzione dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



Unità immobiliare in condominio in via Santa Rosa n.38 |PD| - Coord. Google 45°24'16.8"N 11°52'13.4"E

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Integrata al 19.03.2024**

promossa da:

[Redacted Name]

[Redacted Name], rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero,

contro

[Redacted Name]

[Redacted Name]



**INDICE**

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	6
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA .....	7
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA 7	
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, DALL' ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	8
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	9
7.	RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	12
8.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE ....	13
9.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	14
10.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	15
11.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	16
12.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	17
13.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	19
14.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .	20
15.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	20
16.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	20
17.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	21
18.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	21
19.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI.....	21
20.	CONCLUSIONI.....	24

2



## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi I, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato 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 inadeguati 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

3



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

4



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](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

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

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

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

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

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

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo

5



e descrittivo, secondo il seguente modello:

*(omissis)*...

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

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

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

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

6

## 2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD)** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi.



Sono state acquisite copia del titolo originario di compravendita e la nota di trascrizione del titolo di provenienza del 1958.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

### 3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento del 31.08.2022 e nell'istanza di vendita sono di seguito identificati, piena proprietà della [REDACTED] con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze e precisamente:

Comune di Padova – N.C.E.U. – FG. 102

Mapp. 1267 | Subalterno 44 | Cat. A/2 | Via Santa Rosa civico 38 | Consistenza vani 10 | Piani S1- 4 con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

### 4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

La visura per soggetto aggiornata al 19/03/2024 riporta ancora l'intestazione [REDACTED] non essendo stata volturata la denuncia di successione.

Dalla nota di trascrizione 2023/1375 del 18.01.2024, risulta che gli immobili sono stati trasferiti [REDACTED] a seguito del decesso [REDACTED] risulta dal verbale di registrazione di testamenti pubblici del 09/04/2019 redato dal notaio Roberto Doria di Padova rep. 433.255.

Fabbricati siti nel Comune di Padova

#### Immobile 1

Comune di Padova

- Foglio 102 Particella 1267 Subalterno 44

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 102 particella 1267

- Indirizzo: VIA SANTA ROSA n. 38 Interno 4 Piano S1-4;
- Dati classamento: Rendita: Euro 2.324,06 Zona censuaria I, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,0 vani;
- Dati di superficie Totale: 228 mq

Intestazione attuale dell'immobile:

[REDACTED]

7



**Diritto di: Proprietà****Immobile 2**

Comune di Padova

- Foglio 102 Particella 1267 Subalterno **107**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 102 particella 1267

- Indirizzo: VIA SANTA ROSA n. 40 Piano T;

- Dati classamento Rendita: Euro 160,10 Zona censuaria 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 1,0 vani

- Dati di superficie Totale: 22 mq

Intestazione attuale dell'immobile:

Diritto di: per 3085/100 000

**Va segnalato che**, come indicato anche nella visura del sub 44. *“L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:*

- *Foglio 102 Particella 1267 Subalterno 1 (Bene Comune Censibile)”.*

Seppure non oggetto di indicazione nell'atto di pignoramento, trattandosi di bene riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 1117 c.c., il subalterno 1 potrà essere trasferito unitamente al bene principale pignorato.

NB: il complesso condominiale non dispone di un elaborato planimetrico e quindi nemmeno di un elenco subalterni.

8

**5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI  
DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E  
DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **corrispondono solo in parte.**

L'atto di pignoramento e l'istanza di vendita non indicano l'immobile 2

**Immobile 2**

Comune di Padova

- Foglio 102 Particella 1267 Subalterno 107

- Indirizzo: VIA SANTA ROSA n. 40 Piano T;

- Dati classamento Rendita: Euro 160,10 Zona censuaria 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 1,0 vani

- Dati di superficie Totale: 22 mq



Che risulta in proprietà solo in quota (Diritto di: per 3085/100000).

Il subalterno 107, seppure non pignorato dovrà essere indicato quale bene che verrà trasferito unitamente all'abitazione pignorata ex art. 1117 c.c.

Va segnalato inoltre che, come indicato anche nella visura del sub 44. "L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• *Foglio 102 Particella 1267 Subalterno 1 (Bene Comune Censibile)*".

Seppure non oggetto di indicazione nell'atto di pignoramento, trattandosi di bene riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 1117 c.c. potrà essere trasferito unitamente al bene principale pignorato.

L'intestazione catastale dei beni è [REDACTED]

[REDACTED];

la proprietà indicata nell'atto di pignoramento e istanza di vendita è [REDACTED]

[REDACTED], il nominativo in visura non coincide non essendo stata volturata la denuncia di successione.

9

## 6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta il Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dal notaio Dottor **Antonio Trotta Giorgio** con recapito professionale a Pavia e a Vigevano.

Procedura esecutiva a carico di:

[REDACTED]

Oggetto: pignoramento del 01/09/2022 n. rep. 4834/2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova, trascritto in data 28/11/2022 ai nn. 48668/32867 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sul seguente immobile:

- Quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Padova distinto nel NCEU al Fg. 102 Mapp. 1267 sub. 44 Via Santa Rosa n. 38 Piano S1 – 4 Cat. A/2 classe 3 vani 10 rendita catastale di Euro 2.324,06.

Il sottoscritto Dottor Antonio Trotta, notaio in Pavia, iscritto presso il collegio notarile di Pavia, con studio alla Via Spallanzani n. 5, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Padova ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare d Padova:

### CERTIFICA CHE

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via E. Bernardi, 1  
35030 RUBANO (PD)  
studio@architettoalbassini.it



In ordine a quanto in oggetto al 13/12/2022 risultano le seguenti provenienze e formalità:

**In capo a:**

Immobili a Lei devoluti a titolo di legato in morte di

**In capo a:**

**Trascrizione n. 1121/1991 del 20/01/1982 Certificato di Denuncia di Successione** (atto amministrativo n. 2128/16 emesso all'ufficio del registro di Padova) in morte di

eredità devoluta in forza di legge a favore di

Cade in successione l'immobile sito in comune di Padova distinto nel NCEU al Foglio 10 mapp. 280 sub 44, nonché altri omissis.

Quota non precisata.

**Accettazione di eredità non trascritta.**

**Trascrizione n. 10919/8694 del 01/09/1975 Certificato di Denuncia di Successione** (atto amministrativo n. 2164/10 emesso all'Ufficio del registro di Padova) in morte di

eredità devoluta in forza di legge a favore di

Cade in successione la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Padova distinto nel NCEU al Fg. 10 Mapp. 280 sub. 44, nonché altri omissis.

**Accettazione di eredità non trascritta.**

**In capo a:**

Per la quota di  $\frac{3}{4}$

**Trascrizione n. 1388/1191 del 06/02/1958 compravendita** (atto del 30/01/1958 n. 30503 di rep. Notaio Foratti) a favore di

avene ad oggetto la quota intera di piena proprietà dell'immobile di 10 vani con annessa cantina al piano seminterrato sito in Padova Via S. rosa non ancora censito al NCEU ma l'area relativa al fabbricato è distinta nel catastato dei terreni alla partita 22937 alla Sezione F Foglio 10 mapp. 280.



**Trascrizione n. 10919/8694 del 01/09/1975 Certificato di Denunciata Successione** (atto amministrativo n. 2164/10 emesso all'Ufficio del registro di Padova) in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] eredità devoluta in forza di legge a favore di [REDACTED]

Cade in successione la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Padova distinto nel NCEU al Fg. 10 Mapp. 280 sub. 44, nonché altri omissis.

**Accettazione di eredità non trascritta.**

**In capo a:**

[REDACTED]  
**Trascrizione n. 1388/1191 del 06/02/1958 compravendita** (atto del 30/01/1958 n. 30503 di rep. Notaio Foratti)

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione n. 37607/8630 del 30/09/2010 Ipoteca Volontaria** (atto del 28/09/2010 n. 412168/40319 di rep. Notaio Doria) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta per la somma capitale di 273.000,00 e per la somma totale di Euro 1.489.000,00 da restituire in 30 anni.

Grava la quota dell'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Padova, distinto nel NCEU al Fg. 102 mapp. 1267 sub.44.

**Trascrizione n. 48668/32867 del 28/11/2022 Verbale di Pignoramento Immobili** (atto giudiziario del 01/09/2022. 834/2022 di rep. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova) a favore di [REDACTED]

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune a Padova, distinto nel NCEU al Fg. 12 mqpp. 1267 sub 44.

Il notaio Antonio Trotta,

### CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta essere distinto al NCEU I Fg. 102 mapp. 1267 sub 44 Via Santa Rosa n. 38, piano S1-4 cat. A/2 classe 3 vani 10 rendita catastale di euro 2.324,06 costituita



dalla soppressione della particella CEU Sez. F Fg. 10 mapp. 280 sub 44 per allineamento mappe (bonifica catastale del 4/02/2013 n. 11668.1/2013).

**7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI CONTRO E  
PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Iscrizione n. 37607/8630 del 30/09/2010 Ipoteca Volontaria** (atto del 28/09/2010 n. 412168/40319 di rep. Notaio Doria) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] carico di [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta per la somma capitale di 273.000,00 e per la somma totale di Euro 1.489.000,00 da restituire in 30 anni.

Grava la quota dell'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Padova, distinto nel NCEU al Fg. 102 mapp. 1267 sub.44.

**Trascrizione n. 48668/32867 del 28/11/2022 Verbale di Pignoramento Immobili** (atto giudiziario del 01/09/2022. 834/2022 di rep. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova) a favore di [REDACTED].

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune a Padova, distinto nel NCEU al Fg. 12 mqpp. 1267 sub 44.

**Trascrizione n. 2033/1375 del 18/01/2024 Atto per causa di morte – acquisto di legato** (atto notarile pubblico del 09.04.2019 notaio Roberto Doria Rep. 433255/53348) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune a Padova, distinto nel NCEU al Fg. 12 mqpp. 1267 sub 44 e per la quota di 3085/100000 dell'unità immobiliare censita al NCEU al Fg. 12 mqpp. 1267 sub 107

Lo scrivente CTU segnala che non risulta trascritto il certificato di denuncia di successione in morte di [REDACTED], con ogni conseguenza del caso.

Per tale motivo, inoltre, non risultano volturati catastalmente i beni in favore della sig.ra [REDACTED].

Di tali circostanze la procedura è già edotta e sta individuando una soluzione operativa per colmare tale lacuna.

12



Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 19.03.2024 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli inserendo la trascrizione n. 2033/1375 e rilevando che non sono presenti nuove formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

## 8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

### A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI

Considerato che si tratta di un appartamento in condominio (terzo piano), all'interno del quale non possono essere effettuati interventi "liberi" con variazione di sagoma: superficie altezza e volume, si riportano a titolo informativo solo le principali norme di piano che interessano la zona, rimandando per approfondimenti specifici al sito on line del settore edilizia - urbanistica del comune di Padova.

In base al P.I. vigente del Comune di Padova, l'area nella quale ricade l'immobile oggetto di valutazione è di seguito individuata:

ZTO – A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico ambientale (nto art. 15)

Centro storico – residenziale, commerciale, direzionale turistica e artigianale.

Unità di piano della classe E - Modalità di tipo E – ristrutturazione edilizia

#### MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO IN ZTO A1

Le Unità di Piano sono articolate nelle classi rappresentate con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H" nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, definite sulla base del valore culturale prevalente rilevato, per ognuna vengono definite le modalità di intervento.

Classe "E"	Comprende: - Edifici posteriori al 1936	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Modalità di tipo "E"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Sono consentite opere di trasformazione nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dall'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione, con modifica della sagoma e sedime nel limite del 10% dell'esistente, senza aumento di volume. Tali interventi si attuano attraverso IED. Nelle Unità di Piano del "Sistema Bastionato" gli ampliamenti sono vietati.</p> <p>Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A", "B", "C" e "D".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
------------	--	--

### B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova si è rilevata piuttosto

13



difficoltoso, il primo accesso ha permesso di individuare ed estrarre copia del progetto di costruzione originario dell'edificio che non risultava conforme a quanto realizzato per la parte di nostro interesse.

**Permesso di Costruzione** fabbricato ad uso civile abitazione Reg. N. 2176 – Prot. N. 49793 del 23 agosto 1954 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Santa Rosa n.20, il permesso è intestato ai Sigg.ri [REDACTED]

**Permesso di Abitabilità** Reg. N. 40 – Prot. N. 95 del 5 giugno 1957 “visto il risultato della visita praticata dalla Commissione tecnico – Sanitaria municipale al fabbricato” di nuova costruzione, non di lusso autorizza la destinazione ad uso di abitazione, uffici, laboratorio magazzini.

**Domanda di sanatoria** intestata a [REDACTED] data 23 giugno 1986 protocollo 13957/86 con oggetto. “chiusura parziale con vetrata di balcone antistante la cucina” riferita alla singola unità immobiliare oggetto di valutazione che non risultava però corredata dagli elaborati grafici, unico documento rintracciato risultava una planimetria catastale che indicava con diversa colorazione la veranda oggetto di sanatoria con superficie di mq 6.24 e volume di 18.72 mc

A seguito di ulteriori e complesse indagini si è riusciti a reperire la seguente pratica edilizia che legittimava l'attuale situazione.

**Domanda di condono edilizio** in data 30/09/1986 per realizzazione varianti in corso d'opera presentata dall'Amministratore pro tempore Giorgio Cambuzzi. La domanda interessava l'intero complesso condominiale ai fini della regolarizzazione amministrativa di quanto realizzato, diverso da quanto originariamente depositato in comune.

**Autorizzazione Edilizia** in data 5 marzo 1990 Reg. N. 0024656 con la quale il Comune Autorizza a Condominio Santa Rosa la sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 per l'intervento di tipologia n. 7 sup. mq. 0 – destinazione residenziale. Gli elaborati grafici allegati alla concessione a sanatoria riportano data di approvazione 5 marzo 1990 e protocollo 63201/86.

## 9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

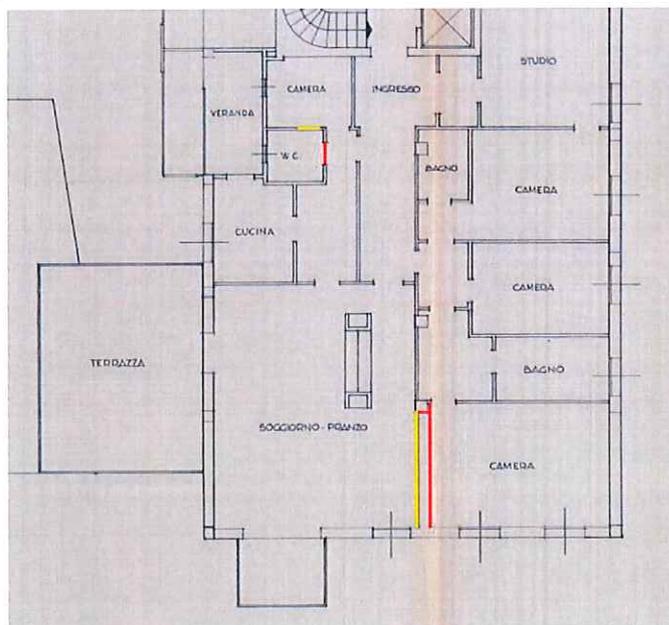
In Fase di sopralluogo lo scrivente ha effettuato un rilievo sommario delle dimensioni dei vani interni all'unità immobiliare verificando la distribuzione degli ambienti. Non è possibile esprimersi in merito alla corretta dimensione dei vani rispetto alla rappresentazione progettuale in quanto l'ultimo stato autorizzato (l'unico che rappresenta l'attuale distribuzione interna)

14



referito alla sanatoria del 5 marzo 1990 presentata dal condominio nella persona dell'allora amministratore, non rappresenta la dimensione dei locali ma solo l'organizzazione interna degli spazi. Si ritiene comunque che trattandosi di un appartamento in condominio le eventuali differenze vadano riferite a sole variazioni interne non potendo esserci stato alcun aumento di volume o di superficie.

Nello specifico è stata riscontrata la diversa posizione della porta di accesso al W.C. dal locale ripostiglio nei pressi della cucina e una non corretta rappresentazione del muro divisorio tra il soggiorno e la camera con uno spostamento a est della parete (variazioni già recepite nella scheda catastale).



*Estratto della pianta di progetto del 5 marzo 1990 – ultimo autorizzato*

Nell'estratto della planimetria allegata si sono schematicamente riportate le principali e più rilevanti differenze riscontrate in fase di sopralluogo che dovranno essere sanate e autorizzate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. Si sono evidenziate con colorazione rossa le "nuove" costruzioni e con il giallo le demolizioni.

Il presunto costo della presentazione della SCIA a sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche potrebbe essere individuato in Euro 3.500,00 circa esclusi oneri fiscali e accessori.

## 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la certificazione energetica e le



dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto l'immobile è stato realizzato in epoca precedente alla Legge 373/76 e alla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11 che richiedevano le conformità impiantistiche.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento è condominiale a gas metano con valvole termostatiche inserite su ciascun elemento radiante e contabilizzatore di calore; l'acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, si tratta probabilmente di un miglioramento energetico effettuato in epoca successiva a quella di costruzione adeguando il telaio del serramento originario (dalla tipologia, dal colore e dalla forma del telaio del serramento sembrerebbe che venisse abbinato il vetro singolo). Gli impianti sono tutti sottotraccia, dovrebbero essere regolarmente funzionanti ma sicuramente non adeguati alle vigenti normative e conformità attuali che andrebbero verificate con l'ausilio di un tecnico specializzato. Non si dispone di un Attestato di Prestazione Energetica per la verifica della Classe di merito da attribuire all'unità immobiliare, si ritiene comunque che, nonostante si tratti di un immobile riscaldato al piano superiore ed inferiore non goda di buone prestazioni energetiche causa la tipologia e le caratteristiche di coibentazione degli infissi e delle murature perimetrali si ritiene in via preliminare di poter attribuire una classe energetica di merito riferibile alla parte bassa della scala (da verificare).

16

#### 11. CONFINI DI PROPRIETA'

Il complesso condominiale non ha a disposizione un elaborato planimetrico rispetto al quale individuare i confini di proprietà.

**Rispetto all'appartamento del piano quarto** si individuano i seguenti confini di proprietà:

- a NORD con vano scala condominiale e altra unità immobiliare;
- ad OVEST con vuoto su scoperto condominiale e altra Ditta in corrispondenza della terrazza;
- a SUD con vuoto su via Santa Rosa;
- ad EST con vuoto su scoperto condominiale.

**Rispetto alla cantina del piano interrato**, posta nel lato ovest del corridoio centrale

- a NORD con cantina di altra Ditta;
- ad OVEST con corridoio condominiale di distribuzione alle cantine;
- a SUD con cantina di altra Ditta;
- ad EST con terrapieno condominiale.

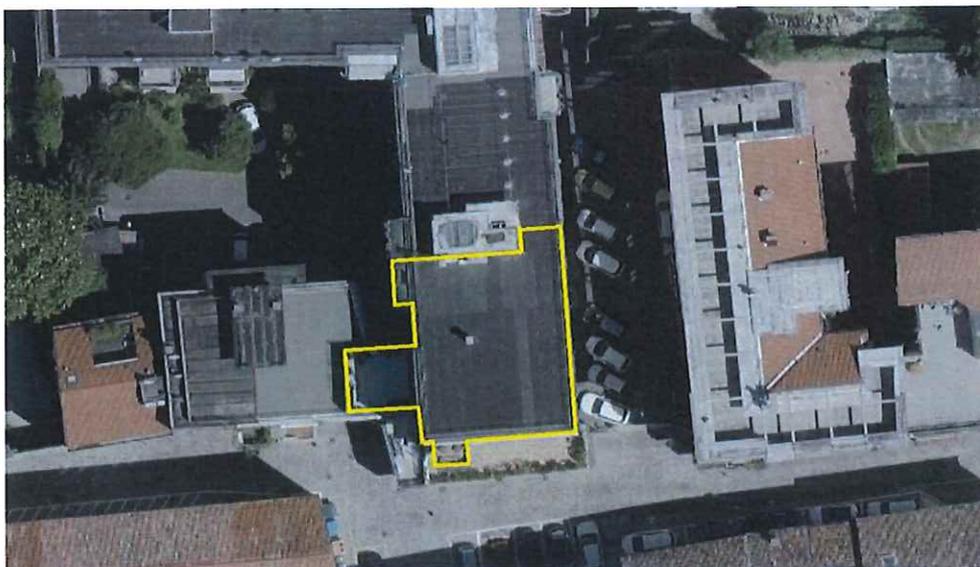


## 12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'appartamento oggetto di stima è situato nel centro storico di Padova all'interno del Quartiere I, in via Santa Rosa n. 38 piano quarto scala "D" all'interno di un complesso condominiale denominato "SANTA ROSA" con corte interna e tre corpi di fabbrica con tipologia a blocco serviti da quattro vani scala (tre con ascensore) che si elevano fino a sette piani fuori terra (corpo di maggiore altezza).

Il compendio immobiliare è collocato in una via interna, molto tranquilla, priva di passaggio continuo di auto, frequentata prevalentemente dai residenti.

L'appartamento è comodo alle piazze (Duomo, Signori, Frutta...) e a tutti i principali servizi, che si raggiungono comodamente a piedi in cinque minuti; l'area è inserita tra le vie del Comparto Duomo nella Zona a Traffico Limitato.



Unità immobiliare in condominio in via Santa Rosa n.38 |PD| - Coordinate Google 45°24'16.8"N 11°52'13.4"E

Nella vista aerea sopra riportata è stata evidenziata in modo indicativo la proiezione dello spazio occupato dall'appartamento oggetto di stima rispetto alla sagoma complessiva dell'edificio.

17





*Sottoportico di accesso e scoperto condominiale - corte interna*

Il condominio è signorile, risulta esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione, è presente il servizio di portierato, con annesso alloggio custode la cui proprietà è divisa in quota; l'accesso avviene da un sottoportico dotato di cancello pedonale e carraio attraverso il quale si accede direttamente alla corte interna ad uso esclusivo.

Il vano scala di accesso all'unità immobiliare è individuato con la lettera "D", è collocato a destra dell'ingresso condominiale, è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto al piano quarto lato sud (riferimenti pratica edilizia), è di ampia metratura, è costituito da: cucina, pranzo e soggiorno, tre camere con superficie a scalare, uno studio, un bagno e due w.c. (ciechi), ripostiglio, veranda, tre terrazze oltre a corridoi, disimpegni e cantina la piano primo sottostrada.

Superficie commerciale complessiva mq 208,00 c.a.

Superficie lorda terrazza lato ovest mq 31.80 c.a.

Superficie lorda terrazza lato sud mq 6.30 c.a. c.a.

Superficie lorda terrazza lato nord ovest mq 5.43 c.a.

Superficie lorda cantina piano S1 mq 13.60 c.a.

Orientamento su tre lati est/sud/ovest

Le superfici indicate sono indicative in quanto ricavate graficamente su base catastale con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è organizzata con percorsi distinti:

la zona giorno che include ingresso con corridoio principale, pranzo - soggiorno con due terrazze e studio; la zona notte con corridoio e disimpegni separati che conducono alle tre camere e ai due bagni;

un percorso di servizio che collega disimpegno, cucina, ripostiglio e w.c. veranda e terrazza.

Si tratta di un appartamento molto luminoso libero su tre lati, l'interno è ben tenuto anche se datato, è stato abitato fino a non molto tempo fa. La presente relazione è finalizzata alla



valorizzazione dell'immobile e non considera i beni mobili ritratti nell'allegato fotografico.

**Finiture:**

L'unità immobiliare non è mai stata interessata da importanti interventi di ristrutturazione, si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture generali datate, riferite all'epoca di costruzione (1957).

**Serramenti** esterni in legno bianco, con vetro camera (sembra una miglioria effettuata in epoca successiva su telaio originario che non lo prevedeva), tapparelle PVC, i fori finestra sulla terrazza sono protetti da inferriata metallica, alcune finestre hanno il sotto luce con vetro stinato e retinato. Le porte interne sulla zona giorno sono con telaio in legno e specchiatura in vetro; sulla zona notte presentano una finitura liscia con pannello in legno cieco, la porta di ingresso è del tipo blindato a due ante. La zona della veranda ha un serramento con struttura in ferro colore bianco e pannellatura in vetro singolo si tratta di un profilo utilizzato oltre quarant'anni fa.

**I pavimenti** sono di varia tipologia: la zona ingresso fino al soggiorno è in marmo chiaro, le zone pranzo e soggiorno sono in listelli di legno di rovere con una lavorazione a quadrati; le camere e lo studio con listelli di parquet lavorati a spina di pesce su magatelli in legno e sabbia; disimpegno e bagno con palladiana di diversa colorazione, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di diversa colorazione. Il disimpegno cucina, la cucina, la veranda, hanno la stessa tipologia di piastrella in ceramica, terrazza e ripostiglio altro tipo.

**Pareti** le pareti sono quasi tutte intonacate e tinteggiate fatta eccezione per il corridoio di ingresso e per una camera le cui pareti sono rivestite con carta da parati dell'epoca. Una porzione del soggiorno ha e il soffitto impreziosito da cornici in gesso e abbassamenti.

**Impianti e accessori:** tutti gli impianti sono sottotraccia, si ritiene possano essere funzionanti anche se datati, normalmente utilizzati fino a non molto tempo fa. Non sono sicuramente rispondenti alle normative attuali sulla conformità che è va riferita all'epoca di realizzazione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con elementi radianti in metallo dotati di valvola termostatica e contabilizzatore di calorie; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico con accumulo.

L'impianto idrosanitario: ha sanitari in vetrochina bianchi con disegno datato, le rubinetterie sono dell'epoca e in alcuni casi sostituite con miscelatori.

### 13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

19



- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, effettuando un rilievo massima per la verifica delle principali dimensioni dell'immobile, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
A	appartamento	4	208,47	1	208,47
B	terrazza	4	5,43	0,3	1,63
C	veranda	4	6,05	0,3	1,82
D	terrazza grande	4	31,83	0,3	9,55
E	terrazza	4	6,28	0,3	1,88
F	sub 8 - cantina	1S	13,60	0,3	4,08
<b>sub totale 1</b>					<b>227,427</b>

20

#### 14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate particolari difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

#### 15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

In base a quanto appurato durante il sopralluogo del 27 febbraio 2023, l'immobile era libero, chiuso e inutilizzato. Come si evince dall'elaborato fotografico allegato, l'appartamento era ammobiliato, la perizia di stima valorizza solo la parte immobiliare e non gli arredi.

#### 16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condomino "Santa Rosa" in via Santa Rosa n. 38 con amministratore Pro Tempore Oscar



Fasolo | Isoimmobiliare s.r.l. – piazza Capitaniato n. 12 35129 Padova | e-mail [amministrazione@isoimmobiliare.it](mailto:amministrazione@isoimmobiliare.it) tel. 049 654 412

Dalle comunicazioni inviate dall'amministratore condominiale, risultano ad oggi i seguenti sospesi condominiali derivanti dal rendiconto esercizio straordinario 2021/2022 (01/05/2021 – 30/04/2022):

- Lavori straordinari lettura contabilizzazione del calore euro 403.14;
- Lavori straordinari ascensore scala "D" euro 827.66;

Dal preventivo esercizio ordinario 2022/2023 (01/05/2022 – 30/04/2023):

Totale euro 18.179,84

suddiviso in tre rate fino al 30/04/2023.

Gli importi di competenza delle gestioni attuale e precedente (01/05/2023-30/04/2024) ad oggi è relativa al Preventivo pertanto verrà conguagliata in sede di Consuntivo:

- Esercizio 2022/2023 (01/05/2022-30/04/2023) € 3.234,29
- Esercizio 2023/2024 (01/05/2023-30/04/2024) € 3.782,55
- Esercizio straordinario per la riqualificazione della centrale termica (08/06/2023-30/04/2024) € 2.848,41.

Considerato che la previsione di bilancio aveva come termine del 30/04/2023 l'aggiornamento degli importi va richiesto direttamente all'amministrazione condominiale a consuntivo. Nella sezione allegati sono riprodotti i documenti sopra citati – va considerato che si farà riferimento alle spese condominiali insolute riferite all'esercizio attuale e al precedente come sopra indicato.

21

#### **17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

#### **18. FORMAZIONE DEL LOTTO**

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

#### **19. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI**

Criteri di Stima:



Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la qualità e vetustà degli impianti, il risultato architettonico, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle spese condominiali e soprattutto, dalle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, confrontate e verificate con l'elenco immobili e relative vendite fornite dal sito asta legale (non utilizzabili), si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

#### **Osservatorio Mercato Immobiliare**

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 2400 ÷ 3.400 Euro/mq

#### **Borsino immobiliare**

Abitazioni in stabili di fascia media

(quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona)

Valore minimo Euro 2.349 Valore medio Euro 2.914 Valore massimo Euro 3.479

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato non si è potuto tener conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in quanto non sono risultate abitazioni comparabili. Si è fatto riferimento a edifici

22



che potrebbero risultare comparabili per tipologia (appartamenti in condominio) e zona, ma non si è riusciti ad individuare immobili ai quali fare riferimento.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 2.650,00 Euro/mq

### LOTTO UNICO | appartamento in condominio con cantina e parti comuni

Diritto venduto | Proprietà per 1/1

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
A	appartamento	4	208,47	1	208,47	2.650,00	552.445,50
B	terrazza	4	5,43	0,3	1,63	2.650,00	4.316,85
C	veranda	4	6,05	0,3	1,82	2.650,00	4.809,75
D	terrazza grande	4	31,83	0,3	9,55	2.650,00	25.304,85
E	terrazza	4	6,28	0,3	1,88	2.650,00	4.992,60
F	sub 8 - cantina	1S	13,60	0,3	4,08	2.650,00	10.812,00
<b>Totale</b>					<b>227,427</b>		<b>602.681,55</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>							<b>602.500,00</b>

23

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare un valore unitario di stima pari a 2.650,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima arrotondato dell'unità immobiliare di Euro 602.500,00 al quale vanno detratti i costi:

- per lavori di regolarizzazione edilizia comprensive di spese tecniche e sanzione amministrativa Euro 3.500,00 oltre IVA e accessori

STIMA DEL LOTTO:

$(602.500,00 - 3.500,00) = 599.000,00$  Euro

- del 10% per riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"

**Quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 Euro 599.000,00 \* -10% = Euro 539.000,00 arrotondati**

**(diconsi Euro CINQUECENTOTRENTANOVEMILA /00)**



## 20. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato dell'intera proprietà del bene pignorato, possa essere individuato in complessivi

**Euro 539.000,00 arrotondati (diconsi Euro cinquecentotrentanovemila/00)**

Il valore di stima è sempre comprensivo delle quote condominiali in comproprietà ai sensi dell'art. 1117 del C.C.; dovranno essere ceduti con il bene principale anche il **sub 107** in quota e il **sub 1 BCC**, non intestato ma posto all'utilità di altre unità immobiliari tra le quali il sub 44 (come indicato anche nella visura catastale).

“Lo scrivente CTU segnala che non risulta trascritto il certificato di denuncia di successione in morte di [REDACTED], con ogni conseguenza del caso. Per tale motivo, inoltre, non risultano volturati catastalmente i beni in favore della [REDACTED]. Di tali circostanze la procedura è già edotta e sta individuando una soluzione operativa per colmare tale lacuna”.

Padova, 27/06/2023

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

24

