

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 136/2023**

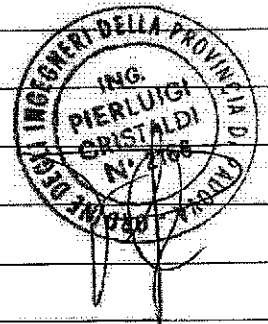
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. G.G. Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 12.07.2023 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.

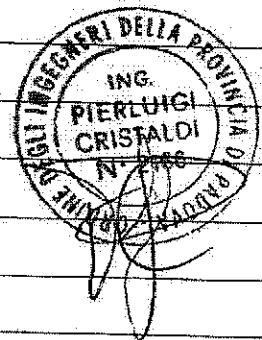
Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 03.11.2023, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- 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;

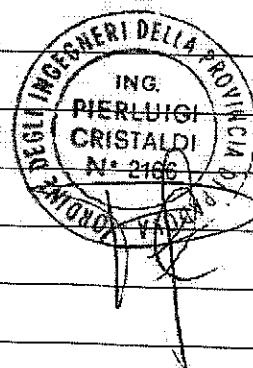
h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante 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 13.12.2023 e quindi entro il 13.11.2023.

Il Custode delegato, Dott. Luca Pieretti, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 02.10.2023 per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente in data 15.10.2023 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Padova, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Alla data 03.11.2023 non era pervenuto dal Settore Urbanistica del Comune il richiesto CDU né l'ufficio Accesso agli Atti del Comune aveva dato appuntamento allo scrivente per visionare le pratiche edilizie richieste.

Per le succitate motivazioni il CTU in pari data ha richiesto una proroga dei tempi di



consegna della perizia. In conseguenza di tale richiesta il C.E. ha rinviato l'udienza al giorno 28.02.2024 con conseguente termine per la consegna della perizia al giorno 29.01.2024.

Il CTU ha più volte sollecitato la convocazione presso l'ufficio preposto all'accesso agli atti per visionare i documenti richiesti e gli è stata dato appuntamento per il giorno 26.02.2024 quindi dopo la data limite per la consegna della perizia e a due giorni dall'udienza.

Il CTU in data 24.01.2024 ha chiesto un'ulteriore proroga di giorni 60 per reperire la tipologia dei documenti presenti in Edilizia Privata, estrarne copia redigere e consegnare la relazione peritale.

La domanda con tutti gli atti è stata regolarmente inviata al Comune a mezzo mail. Dopo ripetuti solleciti all'evasione della pratica e all'invio di quanto richiesto, lo scrivente scopre in data 16.04.2024 che la formale domanda di copia degli atti è stata inspiegabilmente smarrita. Contestualmente ho dovuto quindi rinviare la precedente richiesta e attendere un nuovo l'iter per assumere copia dei documenti che interessano e rinnovare un'istanza di proroga termini che è stata gentilmente concessa dal G.E. in data 21.04.2024 con deferimento dell'udienza al giorno 25.09.2024 e termine di consegna della perizia per il giorno 26.08.2024.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATO N. 3)

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:

•

per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e



comproprietario relativamente all'unità negoziale 2;

•

er la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e

comproprietaria relativamente all'unità negoziale 2;

Comune di Padova

Unità negoziale 1

Immobile 1:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, CL. 4, Z.C. 2, vani

3.5, Via San Salvatore Piano T e 1, R.C. €442,86;

Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, CL. 4, Z.C. 2, vani

5.5, Via San Salvatore Piano T e 1, R.C. €695,93;

Immobile 3:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, CL. 4, Z.C. 2, mq 16, Via San

Salvatore Piano T, R.C. €45,45;

Immobile 4:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, CL. 5, Z.C. 2, mq 40, Via San

Salvatore Piano T, R.C. €132,21;

Unità negoziale 2

Immobile 1:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 EU Consistenza 430 mq (erroneamente indicato 1 ara =

100 mq);

Immobile 2:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;

Immobile 3:



N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;

Immobile 4:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 EU Consistenza 122 mq;

Immobile 5:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 EU Consistenza 128 mq;

Precisazioni

Gli immobili riportati in:

NCEU Sez. E Fg4 mapp. 674 graffato mapp. 675 sub. 1;

NCEU Sez. E Fg4 mapp. 673 graffato mapp. 675 sub. 2;

NCEU Sez. E Fg4 mapp. 668 sub. 3;

NCEU Sez. E Fg4 mapp. 667 sub. 4;

sono stati soppressi ed hanno generato gli immobili al NCEU Sez. E Fg. 4 mapp. 675 sub. 4 e 5

Successivamente questi ultimi sono variati come di seguito:

Unità negoziale 1

Immobile 1: (ingloba gli immobili 1 e 2 dell'esecuzione)

N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 Sub. 4 Z.C. 2 Cat. A/2, CL. 2, vani 9, Via San

Salvatore n 43. Piano T e 1, R.C. €1.208,51;

Immobile 2: (ingloba gli immobili 3 e 4 dell'esecuzione)

N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 Sub. 5 Z.C. 2 Cat. C/6, CL. 5, mq 48, Via San

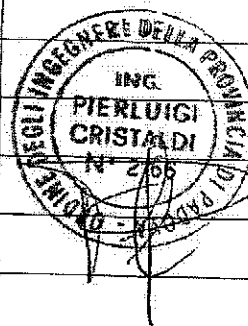
Salvatore Piano T, R.C. €158,66;

Unità negoziale 2

Immobile 1:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 soppresso;

Immobile 2:



N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 soppresso;

Immobile 3:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 soppresso;

Immobile 4:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 soppresso.

I terreni riportati in NCT Fg. 110 mapp. 336 e 338 derivano dal terreno in NCT Fg. 110 mapp. 134 e mapp. 135

Dati derivanti da:

per fg. 110 mapp. 371 Sub. 4:

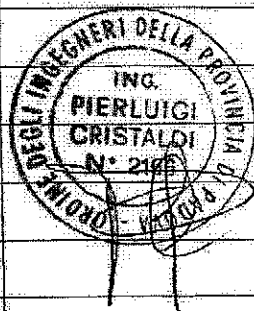
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/04/2013 Pratica n. PD0098234 in atti dal 30/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 64201.1/2013) - costituita dalla soppressione della particella NCEU Sez E Fgl 4 mapp. 675 sub 4 per allineamento mappe - classamento e rendita validati con mappale terreni collegati Fg. 110 Part. 371;
- Variazione nel classamento del 08/06/2011 Pratica n. PD0222491 in atti dal 08/06/2011 variazione di classamento (n. 82160.1/2011);
- Variazione del 20/09/2010 Pratica n. PD0254250 in atti dal 20/09/2010 fusione-ampliamento - ristrutturazione (n. 56154.1/2010). Con tale atto sono stati soppressi i seguenti immobili:

Sez E Fgl 4 mapp. 675 graffato 674 sub 1

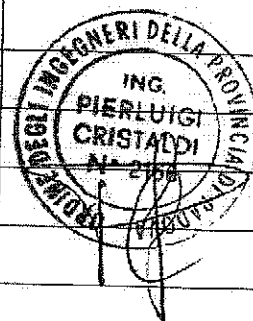
Sez E Fgl 4 mapp. 675 graffato 673 sub 2

- Atto del 16/03/2009 Pubblico ufficiale Ponzi Giuseppe Sede Monselice (PD) Repertorio n. 137628 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 6979.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 03/04/2009;

per fg. 110 mapp. 371 Sub. 5:



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/04/2013 Pratica n. PD0098234 in atti dal 30/04/2013 bonifica identificativo catastale (n.64202.1/2013) costituita dalla soppressione della particella NCEU Sez E Fgl 4 mapp. 675 sub 5 per allineamento mappe classamento e rendita validati con mappale terreni collegati Fg. 110 Part. 371;
- Variazione nel classamento del 08/06/2011 Pratica n. PD0222491 in atti dal 08/06/2011 variazione di classamento (n. 82160.1/2011);
- Variazione del 20/09/2010 Pratica n. PD0254250 in atti dal 20/09/2010 fusione-ampliamento - ristrutturazione (n. 56154.1/2010). Con tale atto sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Sez E Fgl 4 mapp. 668 sub 3
 Sez E Fgl 4 mapp. 667 sub 4
- Atto del 16/03/2009 Pubblico ufficiale Ponzi Giuseppe Sede Monselice (PD) Repertorio n. 137628 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 03/04/2009;
per Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3;
- Variazione del 20/09/2010 Pratica n. PD0254250 in atti dal 20/09/2010 fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 56154.1/2010);
- Variazione nel classamento del 20/04/2010 Pratica n. PD0107645 in atti dal 20/04/2010 variazione di classamento (n. 25782.1/2010);
- Variazione del 20/04/2009 Pratica n. PD0128090 in atti dal 20/04/2009 divisione-demolizione parziale (n.20909.1/2009); Con tale atto sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Sez E Fgl 4 mapp. 668 sub 1
 Sez E Fgl 4 mapp. 667 sub 2



per Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4:

- Variazione del 20/09/2010 Pratica n. PD0254250 in atti dal 20/09/2010 fusione-ampliamento-ristrutturazione (n. 56154.1/2010);
- Variazione nel classamento del 20/04/2010 Pratica n. PD0107645 in atti dal 20/04/2010 variazione di classamento (n. 25782.1/2010);
- Variazione del 20/04/2009 Pratica n. PD0128103 in atti dal 20/04/2009 divisione-demolizione parziale (n. 20921.1/2009); in precedenza vi era il mapp. 667 sub. 3

per Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 3:

- Variazione della destinazione del 12/02/2009 Pratica n. PD0046059 in atti dal 12/02/2009 laboratorio garage (n. 4580.1/2009);
- Atto del 16/03/2009 Pubblico ufficiale Ponzi Giuseppe Sede Monselice (PD) Repertorio n. 137628 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 03/04/2009;

per N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 soppresso:

- Variazione del 30/04/2013 Pratica n. PD0098233 in atti dal 30/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 7039.1/2013). Con tale atto sono stati soppressi anche i seguenti mappali:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 131;

N.C.T.: fg. 110 mapp. 284;

N.C.T.: fg. 110 mapp. 336;

N.C.T.: fg. 110 mapp. 338.

- Tipo Mappale del 15/09/2010 Pratica n. PD0250407 in atti dal 15/09/2010 presentato il 14/09/2010 (n. 250407.1/2010);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

per N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 soppresso:



- Tipo Mappale del 15/09/2010 Pratica n. PD0250407 in atti dal 15/09/2010
presentato il 14/09/2010 (n. 250407.1/2010);

- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

per N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 soppresso:

- Tipo Mappale del 15/09/2010 Pratica n. PD0250407 in atti dal 15/09/2010
presentato il 14/09/2010 (n. 250407.1/2010);

- Tipo Mappale del 13/05/1998 in atti dal 12/10/1998 (n. 23166.536/1986);

per N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 soppresso:

- Tipo Mappale del 15/09/2010 Pratica n. PD0250407 in atti dal 15/09/2010
presentato il 14/09/2010 (n. 250407.1/2010);

- Frazionamento del 06/04/2009 Pratica n. PD0112281 in atti dal 06/04/2009 (n.
112281.1/2009);

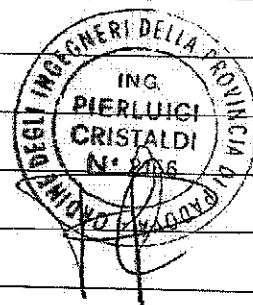
per N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 soppresso:

- Tipo Mappale del 15/09/2010 Pratica n. PD0250407 in atti dal 15/09/2010
presentato il 14/09/2010 (n. 250407.1/2010);

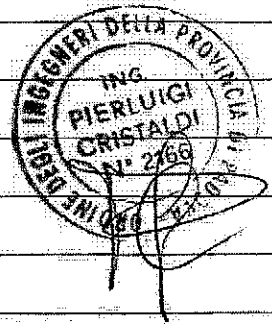
- Frazionamento del 06/04/2009 Pratica n. PD0112281 in atti dal 06/04/2009 (n.
112281.1/2009).

I suddetti immobili pervennero ai

- relativamente a Sez. E Fg 4 mapp. 674 graffato Fg 4 mapp. 675 sub. 1, Sez. E Fg.
4 mapp. 667 sub 3, per NCT fg 110 mapp. 131 e 134 mediante atto di
compravendita avanti notaio Giuseppe Ponzi in data 16.03.2009 Rep.
137628/20373 trascritto a Padova in data 03.04.2009 ai nn. 12218/6978 in potere



	il diritto di piena proprietà di 1/4 e c	6
	vennero alla proprietà dei succitati	
	immobili per successione	4
		fi
		sn.
	2630 e Vol. 29 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	
	si Padova in data 20.01.1995 ai nn. 1777/1226.	
	il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, gli	
	immobili pervennero per atto di comproprietà del Notaio Fabrizio Pietrantoni in	
	data 13.04.1987 Rep. 46819, trascritto a Padova in data 23.04.1987 ai nn.	
	10743/7618 da potere di	
	• relativamente a Sez. E Fg 4 mapp. 673 graffato Fg 4 mapp. 675 sub. 2, Sez. E Fg. 4	
	mapp. 668 sub 2, per NCT fg 110 mapp. 284 e 135, mediante atto di compravendita	
	avanti Notaio Giuseppe Ponzi in data 16.03.2009 Rep. 137628/20373, trascritto ai	
	RR.II. di Padova in data 03.04.2009 ai nn. 12219/6979 da potere	
	proprietà di 1/1 dei suddetti immobili.	
	ervenuti mediante atto	
	di compravendita avanti notaio Giovanni Battista Premuda Todeschini in data	
	12.03.2006 Rep. 94954/27560, trascritto ai RR.II. di Padova in data 20.03.2006	
	ai nn. 14663/8180 da potere di	
	per il diritto di	
	proprietà di 1/1 dei sopracitati immobili.	
	24-Es Imm. 136_2023_c11.doc	13/36



i gli stessi
immobili pervennero per il diritto di proprietà di 1/1 per atto di compravendita
avanti Notaio Roberto Franco in data 21.10.1996 Rep. 56048 trascritto ai RR.II.
di Padova in data 18.11.1996 ai nn. 26053/18493 da potere di

per il diritto di piena
proprietà di 1/3, e

, per il diritto di piena proprietà di 1/3 e

, per il diritto di piena

proprietà di 1/3 in regime di comunione legale dei beni.

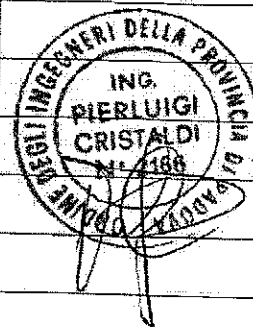
STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 21770 R.G. 15458 R.P. del 14.06.2023

a favore



c.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale 1 e 2

contro

•

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e
comproprietario relativamente all'unità negoziale 2;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e
comproprietaria relativamente all'unità negoziale 2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova Cod. Fisc. 80015080288

in data 13.04.2023 Rep. n. 1671 trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova in data 14.06.2023 ai nn. 21770 R.G. e 15458 R.P., con il

quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

Immobile 1:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, vani 3.5, Via San

Salvatore Piano T e I;

Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San

Salvatore Piano T e I;

Immobile 3:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, mq 16, Via San Salvatore Piano T;

Immobile 4:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, mq 40, Via San Salvatore Piano T;

Unità negoziale 2

Immobile 1:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 EU Consistenza 430 mq (erroneamente indicato 1 ara);

Immobile 2:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;

Immobile 3:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;

Immobile 4:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 EU Consistenza 122 mq.



Immobile 5:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 EU Consistenza 128mq.

nn. 24924 R.G. 14155 R.P. del 01.07.2009

a favore

•

per il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 in regime di separazione dei beni;

•

il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 in regime di separazione dei beni;

•

per il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni;

Titolo

Atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso avanti Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD) Cod. Fisc. n data 11.06.2009 Rep. n. 138329/20779 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01.07.2009 ai nn. 24924 R.G. e 14155 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

1. N.C.T. fg 110 mapp. 124 consistenza 392 mq – fondo servente;
2. N.C.E.U. ZSez. E fg. 4 mapp. 739 cat. A/3 vani 8 Via San Salvatore 41 P.T-1-2

Unità negoziale 2



1. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, vani 3.5, Via San

Salvatore Piano T e 1;

2. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San

Salvatore Piano T e 1;

3. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, mq 16, Via San Salvatore

Piano T;

4. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, mq 40, Via San Salvatore

Piano T;

5. N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 EU Consistenza 430 mq (erroneamente indicato 1 ara)

fondo dominante;

6. N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;

7. N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;

8. N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 EU Consistenza 128 mq;

9. N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 EU Consistenza 122 mq.

nn. 24923 R.G. 14154 R.P. del 01.07.2009

a favore

•

per il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/2 relativamente

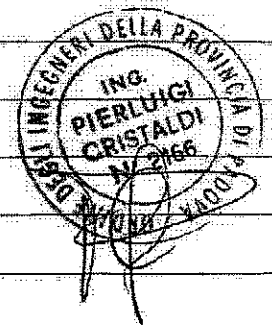
all'unità negoziale 2 in regime di separazione dei beni;

•

il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 2 in regime di separazione dei beni;

per il diritto di deroga alla distanza legale per la quota di 1/1 relativamente



all'unità negoziale 1;

Titolo

Atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso avanti Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD) Cod. Fisc. PNZGPP52M19F839K in data 11.06.2009 Rep. n. 138329/20779 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01.07.2009 ai nn. 24923 R.G. e 14154 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

1. N.C.T. fg 110 mapp. 128 consistenza 710 mq – fondo servente;
2. N.C.E.U. Sez. E fg. 4 mapp. 669 cat. A/4 vani 9 Via San Salvatore 45 P.T-1

Unità negoziale 2

1. N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 EU Consistenza 430 mq (erroneamente indicato 1 ara) fondo dominante;
2. N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;
3. N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;
4. N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 EU Consistenza 128 mq;
5. N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 EU Consistenza 122 mq.
6. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, vani 3.5, Via San Salvatore Piano T e I;
7. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore Piano T e I;
8. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, mq 16, Via San Salvatore Piano T;
9. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, mq 40, Via San Salvatore



Piano T;

nn. 12219 R.G. 6979 R.P. del 03.04.2009

a favore

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1,

in regime di separazione dei beni;

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1,

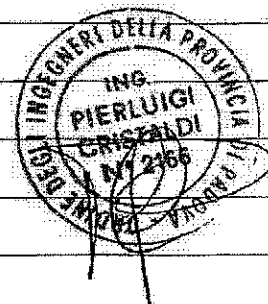
in regime di separazione dei beni;

contro

il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo

Atto di compravendita immobiliare



137628/20373, trascritto ai RR.II. di Padova in data 03.04.2009 ai nn. 12219/6979 che

interessa i seguenti immobili:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

1. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San

Salvatore Piano T e 1;

2. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, mq 16, Via San Salvatore

Piano T;

3. N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;

4. N.C.T.: fg. 110 mapp. 135 EU Consistenza 160 mq.



nn. 12218 R.G. 6978 R.P. del 03.04.2009

a favore

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, in
regime di separazione dei beni;

•

il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, in
regime di separazione dei beni;

contro

•

il diritto di proprietà per la quota di 3/4 relativamente all'unità negoziale 1;

•

il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente all'unità negoziale 1

Titolo

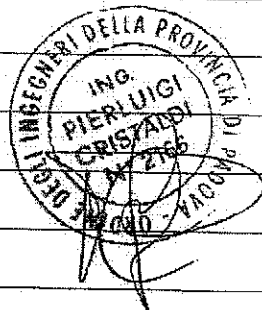
Atto di compravendita immobiliare tra vivi avanti notaio Giuseppe Ponzi di
Monselice (PD) Cod. Fisc. PNZGPP52M19F839K in data 16.03.2009 Rep. n.
137628/20373, trascritto ai RR.II. di Padova in data 03.04.2009 ai nn. 12218/6978 che

interessa i seguenti immobili:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

1. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, vani 3.5, Via San
Salvatore Piano T e 1;
2. N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, mq 40, Via San Salvatore
Piano T;
3. N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;



4. N.C.T.: fg. 110 mapp. 134 EU Consistenza 150 mq.

nn. 14663 R.G. 8180 R.P. del 20.03.2006

a favore

il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

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

all'unità negoziale 1

Titolo

Atto di compravendita immobiliare tra vivi avanti notaio Giovanni Premuda

Todeschini di Padova (PD) Cod. Fisc. TDSGNN46T26G224G in data 13.03.2006

Rep. n. 94954/27560, trascritto ai RR.II. di Padova in data 20.03.2006 al nn.

14663/8180 che interessa i seguenti immobili:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 Sub. 1 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore Piano T e I;

Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore Piano T e I;

Immobile 3:

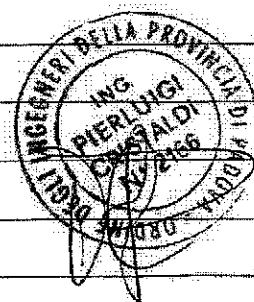
N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 2 Cat. C/6, mq 19, Via San Salvatore Piano T;

Immobile 4:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 1 Corte o resede, Via San Salvatore;

Immobile 5:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;



Immobile 6:

N.C.T. fg. 110 mapp. 135 EU Consistenza 160 mq.

nn. 4337 R.G. 2728 R.P. del 07.02.2000

a favore

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1

Titolo

Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione avanti ufficio del
registro di Padova (PD) in data 18.02.1997 Rep. n. 2696/31, trascritto ai RR.II. di
Padova in data 07.02.2000 ai nn. 4337/2728 che interessa i seguenti immobili:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

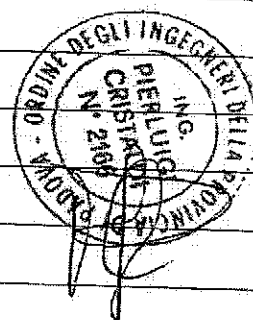
N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 Sub. 1 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore;

Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore.

nn. 26053 R.G. 18493 R.P. del 18.11.1996

a favore



per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità

negoziale 1

contro

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

•

diritto di proprietà per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale 1;

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1

Titolo

Atto di compravendita immobiliare tra vivi avanti notaio Roberto Franco di Padova

(PD) Cod.

Rep. n. 56048, trascritto

ai RR.II. di Padova in data 18.11.1996 ai nn. 26053/18493 che interessa i seguenti

immobili:

Comune di Padova

Unità negoziale 1

Immobile 1:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San Salvatore P. T-1;

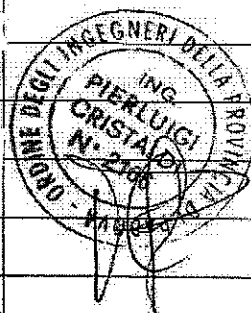
Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 675 Sub. 2 Cat. A/3;

Immobile 3:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 2 Cat. C/6 mq19, Via San Salvatore P. T;

Immobile 4



N.C.T.: fg. 110 mapp. 132 EU;

Immobile 5

N.C.T.: fg. 110 mapp. 133 EU;

Immobile 6

N.C.T.: fg. 110 mapp. 135 EU.

Iscrizioni:

nn. 6198 R.G. 1228 R.P. del 17.02.2010

a favore:

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

contro:

•

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, avanti notaio

Massimiliano Stocco di Este (PD), Cod. Fisc. STCMSM69L28G224N Rep. nn.

8384/6434, iscritta presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 17.02.2010 ai nn. 6198

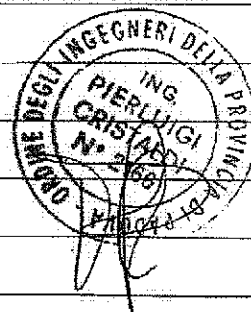
R.G. e 1228 R.P. con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Padova (PD)

Unità negoziale 1

Immobile 1:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 674 graffato 675 Sub. 1 Cat. A/3, vani 3.5, Via San



Salvatore Piano T;

Immobile 2:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 673 graffato 675 Sub. 2 Cat. A/3, vani 5.5, Via San

Salvatore Piano T;

Immobile 3:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 668 Sub. 3 Cat. C/6, Via San Salvatore Piano T;

Immobile 4:

N.C.E.U.: Sez. E fg. 4 mapp. 667 Sub. 4 Cat. C/6, Via San Salvatore Piano T;

Immobile 5:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 130 EU Consistenza 100 mq;

Immobile 6:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 131 EU Consistenza 35 mq;

Immobile 7:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 284 EU Consistenza 45 mq;

Immobile 8:

N.C.T.: fg. 110 mapp. 336 EU Consistenza 122 mq.

Immobile 9:

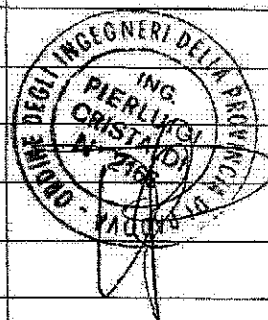
N.C.T.: fg. 110 mapp. 338 EU Consistenza 128mq.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 13)

1. Sulla base degli elaborati del **Piano degli Interventi** vigente, l'area descritta in

Catasto Terreni al Fg 110 e Mapp. 371 risulta:

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA BI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;
- •PARTE VIABILITÀ ESISTENTE;
- •RICOMPRESA IN ZONA INDUSTRIALE-COMMERCIALE E PORTO



FLUVIALE (L. 739/1969, DGR 2651/1990).

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 36, 25 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2. Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- IDROGRAFIA - FIUMI TORRENTI E CANALI (R.D. 25 LUGLIO 1904 N.523) O CORSI D'ACQUA CONSORZIALI (R.D. 8 MAGGIO 1904 N.368);

- CENTRI ABITATI;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE - AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE E CON PERMEABILITÀ INFERIORE A $1 \cdot 10 \text{ M/S}$ (SIGLA PE);

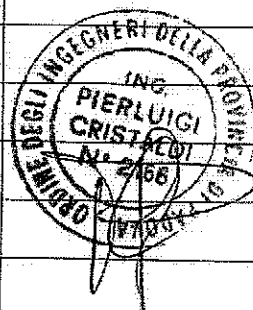
- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;

- ZONE DI TUTELA: AMBITO DEL BACINO SCOLANTE IN LAGUNA DI VENEZIA;

- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;

- AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA CON DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE COMMERCIALI DIREZIONALI: CITTÀ CONSOLIDATA;

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.7, 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 10.7, 11.2.1, 11.2, 12.1 delle N.T.A. del P.A.T.



L'area risulta parzialmente compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3. Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono ubicate nella periferia del Comune di Padova all'interno della Zona Industriale e del Porto Fluviale, lungo via San Salvatore, strada di discreto scorrimento prosecuzione della via dell'Artigianato che collega una delle arterie principali della ZIP; via Vigonovese, con via delle Granze e via Lisbona, arterie di maggior traffico specie per i trasporti industriali.

Sono ubicate all'interno di una zona abitativa a margine di quella industriale-artigianale, caratterizzata dalla presenza di edifici di fine Ottocento primi del Novecento mono o bifamiliari di massimo 2 piani fuori terra, e piccoli condomini di massimo 2/3 piani fuori terra con architettura degli anni '80.

Gli immobili distano circa 10 km dalla sede Comunale, e 6.5 km dalla stazione dei treni di Padova.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 15)

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

N.C.T.: foglio 110, mappale 371,

N.C.E.U.: foglio 110, mappale 371 sub. 4 e 5



Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.110 mapp. 371)

Nord mappale 370;

Est mappali 368 e 339;

Sud Strada via San Salvatore;

Ovest mappali 369 e 255.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare residenziale composta da un edificio a forma rettangolare su due livelli ed una palazzina adibita ad autorimessa ad un livello con sovrastante solarium. I due edifici vengono collegati, nella parte più settentrionale, da un'ampia copertura in legno e acciaio.

Vi è un unico ingresso pedonale e carroia in acciaio sulla via San Salvatore, cinto da una muretta in c.a. e acciaio.

La struttura dell'edificio principale come per quello a garage è in muratura portante e c.a., solai orizzontali al primo livello in latero cemento, legno in copertura solo per la porzione a due livelli. Il tetto della porzione abitativa è a falde in tegole con grondaie e pluviali in acciaio inox. Quello del garage è piano rivestito in gres da esterni. I rivestimenti perimetrali sono in intonaco e graffiato con bancali in marmo, contorni delle forometrie in intonaco e graffiato. I serramenti esterni presentano scuri alla veneta di color grigio chiaro. Il piazzale è rivestito in lastre di marmo tipo pietra Serena.

Si acceda all'unità abitativa dal secondo accesso a sud e si entra direttamente in un ampio soggiorno munito ad ovest di servizio per gli ospiti. Procedendo verso nord troviamo la sala pranzo che porta, verso ovest, al vano scala. All'interno di tale vano si aprono, da nord a sud in senso antiorario, il living, con angolo cottura ad ovest, un secondo bagno, ed un ripostiglio adibito a lavanderia. L'angolo cottura presenta un'altezza interna dei locali di 230 cm, più bassa degli altri solai del piano terra di 40 cm.

Il vano scala presenta una gradevole scala in acciaio, pedate in vetro e parapetto in



acciaio. Lungo il ballatoio di sbarco, che occupa la parte centrale del 2° piano, si aprono in senso antiorario da nord a sud: l'unico bagno, finestrato, una camera da letto doppia con accesso diretto all'ampia terrazza ad ovest, la camera matrimoniale a sud, anch'essa con accesso alla terrazza, e la terza camera, singola, ad est.

Per quanto riguarda le finiture interne:

il portone di ingresso all'edificio presenta le stesse caratteristiche degli altri serramenti esterni (porte finestre e finestre) ovvero legno laccato bianco munite con vetrocamera. Il portone non è blindato.

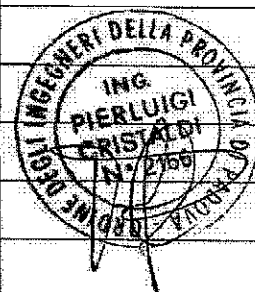
Anche i serramenti interni sono in legno laccato bianco. I pavimenti sono alla veneziana di fattura moderna, legno in listoni al piano primo e vetro sulla scala e sui ballatoi di accesso alle stanze del primo piano. I battiscopa sono parimenti in legno laccato bianco. I rivestimenti sono in intonaco e tinta, ceramica in tesserine, lastre 30x120 in gres sinterizzato.

I bagni sono così composti: il primo a piano terra è fornito di lavandino, wc, bidè, doccia e lavatrice, il secondo di lavandino, wc doccia e bidè. Quello al piano primo è munito di un lavandino, un wc, un bidè ed una grande doccia.

Per quanto riguarda la situazione impiantistica:

- l'impianto elettrico è a norma di Legge L. 46/90;
- l'impianto di rilevazione presenze è con videocitofono;
- vi è un impianto di allarme;
- il riscaldamento è a gas metano di rete con elementi a pavimento sia per l'inverno che per il condizionamento estivo; in quest'ultimo caso l'impianto è munito di deumidificatore.

L'edificio adibito a garage è posto lungo il perimetro est del mappale su cui gravano gli immobili. Le rifiniture esterne, i serramenti ed i materiali sono uguali a quelle presenti

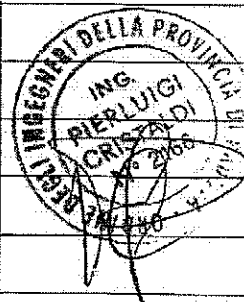


nell'edificio principale. Gli ingressi sono due e sono posti lungo la facciata ovest. A nord, mediante un ampio serramento in legno e vetro, si accede ad un locale pluriuso munito di servizio igienico e separato dall'autorimessa vera e propria, posta a sud, mediante una tramezzatura. All'autorimessa si accede mediante un basculante in acciaio coibentato. L'altezza interna è di 230 cm. I rivestimenti interni sono in intonaco e tinta ed i pavimenti sono in gres. Il servizio igienico è munito di lavandino e wc. Si accede alla copertura di tale autorimessa mediante una scala in acciaio posta lungo il perimetro nord. La terrazza o meglio il solarium che si apre è ampio quanto la superficie della palazzina ed è munita di una pompeiana su parte di essa. Il pavimento è in gres da esterni. La balaustra che cinge il perimetro è rifinita con un coprimuro in marmo Asiago bianco.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI DA N. 6 A 12)

Relativamente a tali fabbricati è stata trovata presso gli uffici tecnici del Comune di Padova la seguente documentazione.

- Concessione edilizia in sanatoria Prot. 14603 Reg. 7941 a nome di
presentata in data 17.03.1986 dal Sig. _____ per abusi ex Legge
28.02.1985 n. 47, rilasciata in data 09.08.1990;
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. 14607 Reg. 7945 a nome
presentata in data 17.03.1986 dal _____ per abusi ex Legge
28.02.1985 n. 47, rilasciata in data 12.09.1988;
- Autorizzazione edilizia n.1434/89 Prot. 76864/89 a nome di
rappresentata dallo stesso in data 04.11.1989, per lavori di modifica interna e
forometrica su immobile in via S. Salvatore n. 43, rilasciata in data 27.09.1990;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 3436/2009 Prot. 2009-0171883 a nome di
appresentato dallo stesso in data 23.06.2009, per demolizione di



parte del fabbricato;

- Permesso di costruire n.4432/2009 Prot. 2009-0210218 a nome di
dallo stesso rappresentato in data 06.08.2009, per lavori di ampliamento e
ristrutturazione di edificio residenziale, cambio di destinazione da artigianale a
residenziale, rilasciata in data 15.12.2009;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 3089/2010 riferita al n° 4432/09/0 Prot.
0138016 a nome di rappresentata dagli stessi in
data 25.05.2010, per variazione di posizione di alcune tramezze interne e
modifica della forometria esterna;
- Richiesta di Agibilità Prot. 34890 a nome di ppresentato in data
08.02.2011, riferita al permesso di costruire n. 4432/09 ed alla DIA 3089/2010
divenuta operativa per trascorsi termini in regime di silenzio assenso.

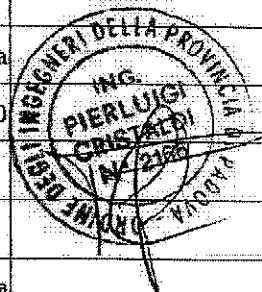
ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Lo scrivente ha rilevato le seguenti opere in difformità rispetto all'ultima
autorizzazione edilizia:

Fg.110 mapp. 371 sub 4

P.T.

- Divisione fisica tra soggiorno e pranzo mediante costruzione di una parete in
laterizio con serramento a scorrere;
- Apertura di una porta tra il locale pranzo ed il vano scala;
- Demolizione di tramezzo tra la lavanderia e l'attiguo bagno con accesso dal
soggiorno;
- Apposizione di un serramento a due ante tra il vano scala e la cucina;
- Demolizione di una spalletta in muratura alla destra del "ripostiglio" a creare un
unico living soggiorno angolo cottura;



- Costruzione di una parete a delimitazione dei vani cucina e pranzo.

- Innalzamento del solaio sopra il ripostiglio fino all'altezza di 270 cm e per rispettare l'altezza interna di tale locale è stato costruito un ribassamento a H=230 cm con il cartongesso.

P.1°

- La terrazza presenta un unico livello a seguito dell'innalzamento del solaio del sottostante ripostiglio. Ne consegue la demolizione delle tre alzate in discesa tra la terrazza a sud e quella a nord e degli scalini in salita tra la terrazza e la camera letto a nord.

Fg.110 mapp. 371 sub 5

P.T.

- Costruzione di una parete in muratura a divisione dell'ampio locale garage con la creazione di due vani: uno prettamente a destinazione garage a sud ed uno ad uso polivalente a nord.

Tale abuso costituisce una difformità per opere interne ed è facilmente sanabile con la redazione di una SCIA in sanatoria ed un'ammenda di €, 1.000,00 oltre a spese tecniche di progettazione e catastali e diritti di segreteria comunali.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

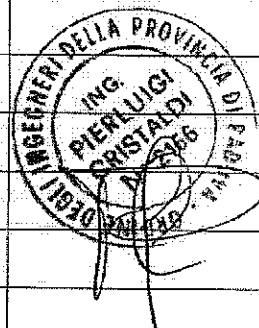
OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

RAPPORTI DI LOCAZIONE)

Non sono in essere rapporti di locazione:

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE



Il CTU non ha riscontrato la presenza di un Condominio.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono stati rilevati formalità ed oneri. L'immobile ricade in area di rispetto di elettrodotto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità abitativa in esame è munita di AQE con prestazione energetica globale proposta di 76.9 Kwh/mq anno.

Lo scrivente non ha recuperato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

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, con il bene oggetto di stima.

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

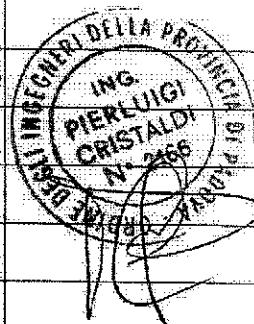
- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, messa a norma degli impianti);
- lo stato di manutenzione;
- la presenza di ampia autorimessa;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

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

€/mq 1.600,00 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 € 1.360,00/mq.

Inoltre le terrazze ed il solarium hanno valore commerciale diverso rispetto a quello



dell'unità ad abitazione e pari a (0,33) del valore su esposto o della relativa consistenza metrica. I garage vengono valutati al 70% del valore su esposto o della relativa consistenza metrica anche in relazione all'altezza interna dei locali.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 11)

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).

N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 sub. 4 Piano T-1

Piano terra abitazione	mq 124,00	mq 124,00
Piano terra porticato	mq 42,00	mq 42,00
Piano primo abitazione	mq 88,00	mq 88,00
Piano primo terrazzo	mq 36,00	mq 36,00
Totale		mq 290,00

N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 sub. 5 Piano T

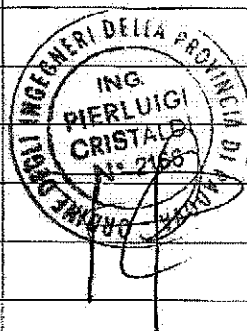
Garage P.T.	mq 57,00	mq 57,00
Solarium su garage	mq 57,00	mq 57,00
Totale		mq 141,00

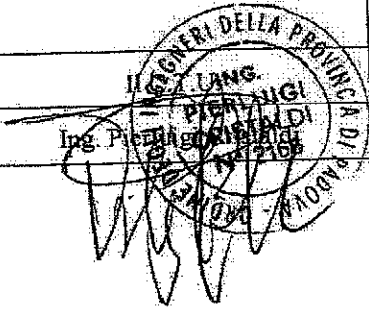
LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 sub. 4 Piano T-1

Piano terra abitazione	mq 124,00x1,0	mq 124,00
Piano terra porticato	mq 42,00x0,33	mq 14,00
Piano primo abitazione	mq 88,00x1,0	mq 88,00
Piano primo terrazzo	mq 36,00x0,33	mq 12,00



	Totale	mq 238,00
	N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 sub. 5 Piano T	
	Garage P.T.	mq 57,00x0,7 mq 39,90
	Solarium su garage	mq 57,00x0,33 mq 19,00
	Totale	mq 58,90
	Totale lotto UNICO	mq 296,90
	STIMA	
	Lotto Unico Comune di Padova	
	<u>N.C.E.U.: fg. 110 mapp. 371 sub. 4-5 Piano T-1</u>	
	Mq 296,90 x 1.360,00 = €.	403.784,00
	A detrarre spese per il ripristino situazione ante abuso	
	Spese tecniche per SCIA in sanatoria	€. 3.000,00
	Spese tecniche per modifica catastale	€. 1.200,00
	Oblazione per SCIA in sanatoria	€. 1.000,00
	Diritti di segreteria Comunali	€. 150,00
	Totale	€. - 5.350,00
	Valore finale lotto Unico	€ 398.434,00
	Valore arrotondato lotto Unico	€ 398.500,00
	quota di possesso 1/2.	€ 199.250,00
	quota di possesso 1/2.	€ 199.250,00
	Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa	
	evasione del ricevuto incarico e si firma.	
	Padova, 21.08.2024	
		
	24-Es_Imm. 136_2023_c11.doc	35/36



