

RIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 53/2020 R.Es.

G.E. Dott.ssa M.Sabino

Causa promossa da

CONDOMINIO VIVAIO

contro

PERIZIA DI STIMA

CTU ing. Crivellari Roberta

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



1 INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa M. Sabino, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 29/07/2020 ore 9.25, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito,

il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A – (1) 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;
(2) 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;

(3) 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

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



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 insolite; 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 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/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/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 e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: *intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*

UBICAZIONE: *comune, via, numero civico.*

QUALITÀ: *capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

COMPOSIZIONE: *numero vani, superficie, piano, scala.*

DESCRIZIONE CATASTALE: - *per fabbricati urbani:* numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - *per terreni agricoli:* partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: *con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

CONFINI: *se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.*

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) *indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) *indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..*

OCCUPAZIONE: *contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)
PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

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 *OMISSIS*, 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.

2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c.

(punto A.1 del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3 COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto A.2 del Quesito)

A mezzo di comunicazioni intercorse il Custode incaricato comunicava al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo per il giorno 21 Settembre 2021 ore 10,30 presso i beni siti in via Cà Oddo al civico 34H nel Comune di Monselice.

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico di cui si fornisce allegato.

4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A.3.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** per la quota di 1/1 in ditta a

Trattasi di:

- una unità immobiliare **residenziale** identificato su N.C.E.U. al Fg. 25, mappale 1270 **sub 22** del Comune di Monselice;

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



- una unità immobiliare uso **pertinenziale (posto auto scoperto)** identificato su N.C.E.U. al Fg. 25, mappale 1270 **sub 42** del Comune di Monselice.

L'intero lotto soggetto a titolo esecutivo è ubicato in via Cà Oddo al civico 34 H del Comune di Monselice.

I beni oggetto della presente stima, sono comprese in un contesto condominiale di 19 unità e n.6 posto auto scoperti come da elenco subalterni reperito presso l'Agenzia del Territorio.. La posizione è piuttosto centrale ai servizi poichè a circa 3 Km metri dalla sede comunale e dall'ingresso all'autostrada A13.

Il fabbricato condominiale a cui afferisce l'inità residenziale è un complesso ad uso artigianale commerciale con una struttura in pannelli prefabbricati in calcestruzzo e pilastri a copertura piana, esternamente ed internamente intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato condominiale insiste sulla particella 25, foglio 1270 del Catasto Terreni del Comune di Monselice. Esso confina :

- a NORD con particelle di altra proprietà nn. 723 – 721 – 753 - 755, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con strada pubblica rappresentata da via Cà Oddo, stesso comune, stesso foglio;
- a EST con strada pubblica rappresentata da via Cà Bonetti, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con particelle di altra proprietà non edificate nn. 449 – 133 - 193 – 300, stesso comune, stesso foglio ;

L'unità non residenziale (posto auto scoperto) corrispondente al **sub 42**, stesso foglio, stesso mappale del Catasto Fabbricati del Comune di Monselice ed è posto in copertura al fabbricato commerciale/artigianale cui si giunge tramite rampa esterna.

L'unità residenziale corrispondente al **sub 22**, stesso foglio, stesso mappale del Catasto Fabbricati del Comune di Monselice e confina:

- a NORD ed OVEST su spazio scoperto (piazzale esterno) , stesso comune, stesso foglio;
- a EST con altra unità sub.18 , stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con altre unità subb. 16 e 45 , stesso comune, stesso foglio.

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' NEGOZIALI (punto A.3 del Quesito)

L'unità residenziale è posta al piano primo sul lato nord-ovest del complesso commerciale che si sviluppa su due piani fuori terra. All'appartamento si giunge tramite scala esterna non coperta di tipo "scala di sicurezza", ossia in metallo. Il posto auto è situato nella copertura del medesimo.

L'unità è costituita da **ingresso/soggiorno di MQ.68,23**, una **cucina di MQ. 19,35**, un **ripostiglio/lavanderia di MQ. 8,48**, **due bagni** rispettivamente di **MQ. 6,41** e di **MQ. 6,14**, una **cabina armadio di MQ. 7,67**, **due camere** rispettivamente di **MQ. 15,30** e di **MQ. 19,86**, un **disimpegno di MQ. 9,81**, un **poggiolo a nord-ovest di MQ.33,78**. **Il posto auto è posto nella copertura piana del fabbricato, vi si accede tramite rampa esterna e tramite ascensore pubblico posto sul lato sud del fabbricato commerciale.**

La pavimentazione della zona giorno risulta omogenea per la cucina ed il soggiorno con piastrelle di formato quadrato di colore nocciola chiaro con screziature nelle stesse tonalità di nocciola; le camere ed il disimpegno sono finiti con parquet prefinito in legno chiaro, entrambi i bagni risultano finiti con piastrelle a pavimento e a parete l'uno sulle tonalità del verde acqua e l'altro nelle tonalità dell'azzurro chiaro. In entrambi i bagni i sanitari sono in ceramica bianca tradizionali; il terrazzo risulta con piastrelle idonee all'uso esterno del formato quadrato, posate a correre e di colore marrone e bianco con disegno a scacchiera.

Il riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale ma al momento è sostituito con una stufa a pellet.

I serramenti sono in alluminio di colore grigio topo con vetrocamera con chiusura con persiane di colore grigio scuro.

Le pareti interne risultano finite al civile e dipinte con idropittura lavabile colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione per le finiture, mentre presenta importanti fessurazioni sulle tramezzature divisorie. In generale il fabbricato condominiale necessita di manutenzione anche straordinaria relativamente al parcheggio posto in copertura ad uso dell'intero complesso commerciale.

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.2 CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI (punto A.3.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

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, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

Così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

Immobile di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 07/02/2020 Reg. Gen. n.679, Reg. Part. n. 462

- Comune di Monselice (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 25, mappale 1270, subalterno 22**, Sezione Urbana -

quota di 1/1 della ditta

Abitazione di tipo civile A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 207mq (*), Rendita Euro 943,82 - piano 1 (*) Totale escluse aree scoperte**: 199 mq

- Comune di Monselice (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 25, mappale 1270, subalterno 42, Sezione Urbana -**

quota di 1/1 della ditta

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse C/6, cl. 1, consistenza 18mq, Superficie catastale 18mq, Rendita Euro 19,52 – piano 2

4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto A.3.c del Quesito)

L'immobile risulta occupato dalla signora _____ per assegnazione del domicilio con sentenza del tribunale di Padova del 13/03/2014 Cron. N°3914/14 RG 1531/2014.

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.4 REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI (A.3.d del Quesito)

L'immobile è di Proprieta` per l'intero in regime di separazione dei beni.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A.3.e del Quesito)

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

4.6 VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (punto A.3.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sul bene risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- 1. trascrizione A FAVORE del 26/03/2008 – Reg. Part. 1737 Reg. Gen. 1056**
del 26/03/2008 – Atto di Compravendita, Notaio dott. Giuseppe Ponzi in Monselice, Repertorio 134.374 del 06/03/2008.
- 2. iscrizione CONTRO del 5/10/2010 – Reg. Part. 5430 Reg. Gen. 1162– Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario in data 28/09/2010 n. 36910 di Rep. Notaio Mario Caracciolo di Padova (PD) a FAVORE di “ Veneto Banca SPA”, con sede in Montebelluna (TV), domicilio ipotecario eletto a Montebelluna (TV)- Piazza G.B. Dall'Armi n.1, C.F. 04167010265, per la somma capitale di 208.000,000 e per la somma complessiva di Euro 374.400,00 ed a carico di _____, quale debitore ipotecario; ipoteca che colpisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà allo stesso signor spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monselice alla sez. B, Foglio 19, particella 1270 subb. 22 e 42.
- 3. iscrizione CONTRO del 30/11/2010 – Reg. Part. 6541 Reg. Gen. 1390– Ipoteca legale** ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73, modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, iscritta ad Este a FAVORE di “EQUITANIA POLIS SPA”, CON SEDE A Napoli (NA), c.f. 07843060638, domicilio ipotecario eletto a Padova, via Longhin n.115, e contro il sig. _____, ipoteca che colpisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà allo stesso

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



spettante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monselice (PD) alla Sez. B, Fg. 19, Particella 1270 sub.22.

4. **iscrizione CONTRO del 28/10/2013 – Reg. Part. 5103 Reg. Gen. 718 – Ipoteca giudiziale iscritta ad Este**, a FAVORE della “CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA” con sede in Padova (PD), C.F. 02089931204, domicilio ipotecario eletto presso Avv. Calogero Alessandra in Padova, Largo Europa n. 12, in forza di decreto ingiuntivo in data 16/10/2013, n. 4640/2013 di Rep. Del Tribunale di Padova, ed a carico del sig. spettante sulle unità immobiliari censite al catasto Fabbricati del Comune di Monselice (PD) alla Sez. B, Fg. 19, Particella 1270 subb. 22-42.
5. **iscrizione CONTRO del 14/04/2016 – Reg. Part. 265 Reg. Gen. 1739 – derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo**, di cui al provvedimento di “EQUITALIA NORD S.P.A.” in data 7 aprile 2016, n. 1062/7716 di Rep., a FAVORE di “EQUITALIA NORD S.P.A.” con sede a Milano (MI), C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto a Padova, via Longhin n. 115, e CONTRO il sig. ipoteca che colpisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà allo stesso spettante sulle unità immobiliari censite al catasto Fabbricati del Comune di Monselice (PD) al Fg. 25, Particella 1270 subb. 22-42.
6. **trascrizione CONTRO del 07/02/20200 – Reg. Part. 462 Reg. Gen. 679, Verbale di pignoramento immobiliare**, U.N.E.P. Padova avente ad oggetto l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monselice (PD) al Fg.25, Particella 1270, subb. 22-42.

In data 24/09/2021 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando altre note a carico della Ditta esecutata.

Come risulta da documentazione agli Atti, il bene è di proprietà della Ditta

in forza di Atto

Pubblico di Compravendita Rep. 134.374, Racc. 18.582 redatto dal Notaio Giuseppe Ponzi

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



di Monselice, - Registrazione presso L'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Este in data 30/03/2008 al n. 1220 Serie 1T, trascritto a Este il 26/03/2008 ai nn. 1056 R.G. al n. 1737 R.P.

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punto A.3.f del Quesito)

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presentano i lotti è da ritenersi **non conforme**, in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monselice di cui segue elenco.

Atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'intero fabbricato residenziale-commerciale:

- **Permesso di Costruire n. 111 del 3 Novembre 2004** intestato a per la “realizzazione di un nuovo complesso ad uso commerciale e artigianale in via Cà Oddo”;
- **Permesso di Costruire n. 66 del 14 Settembre 2005** intestato a variante al permesso di costruire per la “realizzazione di un nuovo complesso ad uso commerciale e artigianale in via Cà Oddo”;
- **D.I.A.** del 5/11/2004;
- **D.I.A.** del 03/10/2005;
- **D.I.A.** del 23/11/2005
- **D.I.A.** del 7/02/2006;
- **D.I.A.** del 14/7/2006;
- **D.I.A.** del 19/9/2007;
- **Certificato di agibilità** del 18/11/2007.

4.7.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monselice in data 17/08/2021, Richiesta prot. Prot. n. 23996/2021.

L'area così censuariamente descritta: Comune di Monselice – Sez. U – Fg. n. 25 Mapp. n. 1270, presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche.

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



-
1. **Zona territoriale omogenea:** Tipo sottozona D2;
 2. **Destinazione di zona:** Zona Artigianale – Commerciale;
 3. **Indice Volumetrico e di Edificabilità:** Vedi articolo 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
 4. **Dati Tecnici:** Vedi articoli 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 14 – 15 – 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
 5. **Vincoli:** Vedi articolo 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale determinato dall'eventuale presenza di fabbricati sul lotto;
 6. **Note:** A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015 nella carta delle trasformabilità l'area ricade in ambito urbanizzazione consolidata – produttivo; nella carta delle fragilità ricade in area idonea; nella carta dei vincoli ricade all'interno del PURT per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 25 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.
-

4.8 DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punto A.3.g del Quesito)

I beni sono di proprietà della Ditta

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

4.9 OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A.3.h del Quesito)

L'unità abitativa risulta **non conforme** con lo stato urbanistico autorizzato di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate: l'ingresso all'abitazione avviene tramite spazio comune che risulta parzialmente ad uso esclusivo dell'abitazione tramite l'installazione di una cancellata. Tale spazio urbanisticamente e catastalmente non risulta assegnato all'unità residenziale. La situazione può essere regolarizzata tramite smontaggio spontaneo dell'inferiata.

Seguono le valutazioni economiche sulla regolarizzazione dello stato rilevato:

Spese di smontaggio inferiata

€ 1.500,00+ accessori

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4.10 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A.3.i del Quesito)

Dalla documentazione ricevuta a seguito della richiesta formale avvenuta mezzo posta elettronica e giunta al sottoscritto CTU dallo Studio di amministrazioni condominiali Camilla srl con sede nel Comune di Padova (PD), si riassumono a seguire.

Rendiconto Consuntivo Gestione dal 01-05-2018 al 30-04-2019

	Entrate	Uscite
1 Proprietà		
1.1 Bancarie		
1.1.1 Bolli e spese su e/c bancario		8,56
1.1.2 Bolli e spese su e/c bancario		8,34
1.1.14 Bolli e spese su e/c bancario		23,78
1.1.20 Bolli e spese su e/c bancario		9,22
1.1.32 Bolli e spese su e/c bancario		12,08
1.1.46 Bolli e spese su e/c bancario		24,44
1.1.53 Bolli e spese su e/c bancario		10,54
1.1.62 Bolli e spese su e/c bancario		9,22
1.1.65 Bolli e spese su e/c bancario		23,78
1.1.70 Bolli e spese su e/c bancario		10,22
1.1.77 Bolli e spese su e/c bancario		8,91
1.1.83 Bolli e spese su e/c bancario		23,34
1.1 Totale Bancarie		172,43
1.4 Dichiarazioni fiscali (mod. 770 e Quadri AC)		366,00
1.5 Straordinarie		
1.5.11 Verifica di Sicurezza Condominiale		146,40
1.5.12 Sostituzione rampa gas (per il servizio riscaldamento della rampa gas del bruciatore)		2.220,45
1.5.17 Visure catastali con elaborato planimetrico ed elenco sub		73,50
1.5.31 Ri-Convocazione di assemblea		122,00
1.5 Totale Straordinarie		2.562,35
1.7 Sinistri		
1.7.69 Sinistro n. 255474173 - riparazione ascensore a seguito fenomeno elettrico		1.485,00
1.7.76 Sinistro n. 255474173 - rimborso assicurazione	4.340,00	
1.7 Totale Sinistri	2.855,00	
1 Totale Proprietà		245,78
2 Parti uguali		
2.1 Amministrazione		3.172,00
2.2 Cancelleria, telefoniche e posizione archivio		390,40
2 Totale Parti uguali		3.562,40
3 Assicurazione		
3.1 Assicurazione		5.108,15
3 Totale Assicurazione		5.108,15

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Rendiconto Consuntivo
Gestione dal 01-05-2019 al 30-04-2020

	Entrate	Uscite
1 Proprietà		
1.1 Bancarie		
1.1.1 Bolli e spese su e/c bancario		8,78
1.1.5 Bolli e spese su e/c bancario		8,56
1.1.7 Bolli e spese su e/c bancario		23,56
1.1.8 Bolli e spese su e/c bancario		8,34
1.1.15 Bolli e spese su e/c bancario		9,54
1.1.23 Bolli e spese su e/c bancario		38,34
1.1.29 Bolli e spese su e/c bancario		9,00
1.1.41 Bolli e spese su e/c bancario		9,22
1.1.47 Bolli e spese su e/c bancario		38,47
1.1.51 Bolli e spese su e/c bancario		9,66
1.1.53 Bolli e spese su e/c bancario		10,75
1.1.61 Bolli e spese su e/c bancario		26,56
1.1 Totale Bancarie		200,78
1.2 Postali		
1.2.19 Richiesta al Comune sorveglianza area retrostante il fabbricato (PEC)		0,00
1.2 Totale Postali		0,00
1.4 Dichiarazioni fiscali (mod. 770 e Quadri AC)		
1.4.17 mod. 770, Quadri AC e modd. F24		244,00
1.4.59 Certificazione Unica redditi 2019		109,80
1.4 Totale Dichiarazioni fiscali (mod. 770 e Quadri AC)		353,80
1.5 Straordinarie		
1.5.40 Fattura d'acconto per fornitura e posa in opera pannelli REI per isolamento scale		25.010,00
1.5.52 Fattura di saldo per fornitura e posa in opera pannelli rei per isolamento scale		13.420,00
1.5.68 Relazione ex art. 567 C.P.C.		598,04
1.5 Totale Straordinarie		39.028,04
1 Totale Proprietà		39.582,62
2 Parti uguali		
2.1 Amministrazione		3.172,00
2.2 Cancelleria, telefoniche e posizione archivio		390,40
2 Totale Parti uguali		3.562,40
3 Assicurazione		
3.1 Assicurazione		5.097,65
3 Totale Assicurazione		5.097,65

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



4 Conduzione		
4.1 Manutenzione ordinaria		
4.1.6	Verifica impianti DPR 462/01	122,00
4.1.9	Sgombero isola ecologica con conferimento in discarica pubblica	146,40
4.1.33	Canone manutenzione semestrale dispositivi antincendio	561,20
4.1.34	Manutenzione straordinaria impianto antincendio	102,48
4.1	Totale Manutenzione ordinaria	932,08
4.2 Energia elettrica parti comuni (IT001E00245736)		
4.2.21	Consumi dal 01/08/2019 al 30/09/2019	14.915,55
4.2.37	Consumi dal 01/10/2019 al 30/11/2019	3.819,84
4.2.54	Consumi dal 01/12/2019 al 31/01/2020	4.895,43
4.2.56	Consumi dal 01/02/2020 al 31/03/2020	4.098,19
4.2.70	Consumi dal 01/04/2020 al 31/05/2020	2.369,51
4.2.71	Storno quote fisse	3.449,40
4.2.71	Storno consumi forza motrice ascensore	1.800,00
4.2.71	Storno quota consumi forza motrice riscaldamento	4.800,00
4.2.71	Storno quota consumi condizionamento	8.048,60
4.2	Totale Energia elettrica parti comuni (IT001E00245736)	12.000,52
4.4 Climatizzazione quota fissa 30%		
4.4.2	Consumi maggio 2019	14,38
4.4.13	Consumi giugno 2019	24,25
4.4.14	Consumi luglio 2019	14,93
4.4.16	Consumi agosto 2019	14,38
4.4.22	Consumi settembre 2019	13,93
4.4.24	Consumi ottobre 2019	14,38
4.4.38	Consumi novembre 2019	281,59
4.4.45	Consumi dicembre 2019	1.307,09
4.4.55	Consumi gennaio 2019	1.673,16
4.4.57	Consumi febbraio 2020	1.158,99
4.4.58	Consumi marzo 2020	1.011,47
4.4.65	Consumi aprile 2020	422,57
4.4.71	Addebito quote fisse consumi climatizzazione	3.449,40
4.4	Totale Climatizzazione quota fissa 30%	9.400,52
4	Totale Conduzione	22.333,12
6 Conduzione Separata 1° piano		
6.1 Canone di manutenzione ascensore (imp. 54NN6181)		
6.1.44	Canone di manutenzione 2020	486,78
6.1.60	Fornitura e posa in opera batteria del dispositivo che garantisce il funzionamento della segnalazione di allarme, per almeno 1h, anche in presenza di black-out.	89,06
6.1.66	Intervento del 21/04/2020 per sostituzione batteria di emergenza del dispositivo di allarme	207,40
6.1	Totale Canone di manutenzione ascensore (imp. 54NN6181)	783,24
6.5	Forza motrice ascensore	1.800,00
6	Totale Conduzione Separata 1° piano	2.583,24
8 Condizionamento		
8.1 Energia elettrica quota condizionamento (utenza 633 026 980) IT001E00245736		
8.1.71	Quota consumi condizionamento	8.048,60
8.1	Totale Energia elettrica quota condizionamento (utenza 633 026 980) IT001E00245736	8.048,60
8.2 Manutenzione ordinaria dell'impianto		
8.2.50	Canone di manutenzione impianto di riscaldamento/condizionamento	915,00
8.2.67	Canone di manutenzione impianto di riscaldamento/condizionamento	915,00
8.2	Totale Manutenzione ordinaria dell'impianto	1.830,00
8	Totale Condizionamento	9.878,60

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



[illegible]

Bilancio Consuntivo - Ripartizione delle Spese
Periodo di gestione
dal 01-05-2019 al 30-04-2020

Amministrato	Scala Tipo Unità	Int. (Sub.)	Proprietà	Parti uguali	Assicurazio ne	Condizione	Condizione Separata 1° piano	Condiziona mento	Riscaldame nto	Fondo insoliti	Personali	Tot. Cons.ve	Saldo Prec.	Totale Compl.	Versamenti
	Negozi Abitazione	21 (22) Proprietario	1.025,19 25.900	164,93 2.200	132,03 25.900	638,70 25.900					2.258,52	4.219,37	20.518,74	24.738,11	
	Negozi Posto auto	27 (42) Proprietario	29,01 0,733	16,49 0,200	3,74 0,733	18,08 0,733						67,32		67,32	
			1.054,20 26.633	181,42 2.200	135,77 26.633	656,78 26.633					2.258,52	4.286,69	20.518,74	24.805,43	

	Negozi	21 (22)	24.738,11
	Abitazione	Proprietario	
	Negozi	27 (42)	67,32
	Posto auto	Proprietario	
			24.805,43

Rendiconto Preventivo
Gestione dal 01-05-2020 al 30-04-2021

	Entrate	Uscite
1 Proprietà		
1.1 Banche		200,00
1.2 Postali		50,00
1.3 Fondo di riserva		1.000,00
1.4 Dichiarazioni fiscali (mod. 770 e Quadri AC)		366,00
1.6 Personali		3.000,00
1 Totale Proprietà		4.616,00
2 Parti uguali		
2.1 Amministrazione		3.172,00
2.2 Cancelleria, telefoniche e posizione archivio		390,00
2 Totale Parti uguali		3.562,00
3 Assicurazione		
3.1 Assicurazione		5.200,00
3 Totale Assicurazione		5.200,00
4 Condizione		
4.1 Manutenzione ordinaria		4.200,00
4.2 Energia elettrica parti comuni (IT001E00245736)		12.000,00
4.3 Pulizia parti comuni		1.000,00
4.4 Climatizzazione quota fissa 30%		24.000,00
4 Totale Condizione		41.200,00

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



6 Conduzione Separata 1° piano		
6.1	Canone di manutenzione ascensore (imp. 54NN6181)	1.100,00
6.2	Verifica biennale	250,00
6.5	Forza motrice ascensore	1.800,00
6 Totale Conduzione Separata 1° piano		3.150,00
8 Condizionamento		
8.1	Energia elettrica quota condizionamento (utenza 633 026 980) IT001E00245736	30.500,00
8.2	Manutenzione ordinaria dell'impianto	1.800,00
8 Totale Condizionamento		32.300,00
9 Riscaldamento		
9.1	Combustibile per riscaldamento	19.000,00
9.2	Energia elettrica quota riscaldamento (utenza 633 026 980) IT001E00245736	4.800,00
9 Totale Riscaldamento		23.800,00
10 Fondo insoluti		
		0,00
10.2		22.000,00
10 Totale Fondo insoluti		90.000,00
Totale rendiconto di previsione		203.828,00
Saldo precedente esercizio		76.919,53
Saldo di previsione		280.747,53

Rendiconto Preventivo - Ripartizione delle Spese
Periodo di gestione
dal 01-05-2020 al 30-04-2021

Amministrato	Scala Type Unità	Int. (Sub.)	Proprietà	Parti uguali	Assicurazio ne	Conduzione	Conduzione Separata 1° piano	Condiziona mento	Riscaldame nto	Fondo insoluti	Totale Previo	Saldo Prec.	Totale
	Negozi	21 (22)	119,55	164,90	134,68	1.178,28					1.597,41	24.805,43	26.402,84
	Abitazione	Proprietario	25.900	2.000	25.900	25.900							
	Negozi	27 (42)	3,38	16,50	3,81	33,35					57,04		57,04
	Posto auto	Proprietario	733	200	733	733							
			122,93	181,40	138,49	1.211,63					1.654,45	24.805,43	26.459,88
			26.633	2.200	26.633	26.633							

	Negozi	21 (22)	24.738,11
	Abitazione	Proprietario	
	Negozi	27 (42)	67,32
	Posto auto	Proprietario	
Totali			24.805,43

Nei bilanci sopra esposti non risultano deliberate manutenzioni straordinarie.

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Estratto Conto

Con la presente Vi trasmettiamo la situazione contabile per **Esercizio 2020 - 2021** secondo le risultanze acquisite alla data:

		Vs. Debito	Vs. Credito
Saldo Esercizio 2019 - 2020	01-05-2020	24.805,43	
1ª Rata (Esercizio 2020 - 2021)	15-09-2020	552,47	
Convocazione assemblea ordinaria	25-09-2020	3,60	
Notifica verbale d'assemblea	27-10-2020	3,60	
Fondo spese Tribunale di Padova pignoramento Cantarello	28-10-2020	500,00	
Fondo spese CTU	14-12-2020	634,40	
2ª Rata (Esercizio 2020 - 2021)	15-12-2020	551,00	
3ª Rata (Esercizio 2020 - 2021)	15-02-2021	551,00	

Saldo a Vostro debito al 18 marzo 2021 Euro 27.601,50.

Saldo a Vostro debito a chiusura esercizio Euro 27.601,50.

4.11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' ABITATIVA E POSTO AUTO SCOPERTO

Le superfici sono state calcolate a seguito del sopralluogo effettuato in data 21/09/2021 con relative approssimazioni e arrotondamenti:

ABITAZIONE + POSTO AUTO			
ABITAZIONE	177,00	100%	177
Poggiolo	33,88	30% fino a 25mq 10% per la quota eccedente i 25mq (**)	8,38
Posto auto scoperto	18,33	20%	3,66
TOTALE			189,04
MQ Totale LOTTO			189,04

4.12 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** per la quota rispettivamente di 1/1 in ditta alla Ditta

di:

- **ABITAZIONE** con terrazza, identificato al catasto fabbricati al **Fg. 25, mappale 1270, sub 22** del Comune di Monselice posto al piano primo ;
- **POSTO AUTO** identificato al catasto fabbricati al **Fg. 25 mappale 25, sub.42** del Comune di Monselice, posto al primo piano secondo;

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



In considerazione di quanto esposto, vista la consistenza dei beni, *“la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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”*, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

DIRITTO VENDUTO piena proprietà

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: discreto per l'appartamento: la presenza di fessure, anche importanti, nelle tramezzature di ripartizione degli spazi interni fa p, il fabbricato a livello condominiale necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Superficie commerciale:

Viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

-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..)

tali superfici sono state dedotte dagli elaborati di progetto provenienti dall'Accesso agli atti amministrativi:

Calcolo della superficie commerciale

LOTTO UNICO	189,04 mq
-------------	-----------

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 189,04.**

4.13 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Poiché in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, considerando la tipologia del fabbricato realizzato con struttura a pilastri, 'epoca

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



del fabbricato, si riassumono le caratteristiche dell'involucro e degli impianti riscontrati a servizio dello stesso:

- muri perimetrali dello spessore di 20cm realizzati in pannelli sandwich in calcestruzzo
- Gli infissi dell'unità abitativa sono in alluminio con vetrocamera;
- Caldaia autonoma, con tipologia di sistema di riscaldamento a pavimento.
- Climatizzazione estiva.
- L'unità residenziale è compresa tra il piano terra destinato ad attività commerciali e il solaio di copertura (adibito a parcheggio pubblico)

5 CONCLUSIONI

5.1 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (punto A.3.I del Quesito)

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 28 settembre 2021 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro **134.378,57** per il LOTTO UNICO, arrotondato per difetto a Euro **134.350,00** (diconsi euro centotrentaquattromilatrecentocinquanta/00) pari a circa € /mq **710,69**.

Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in Euro **134.350,00** per il LOTTO UNICO già detratto degli oneri legati all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di tutte le voci di seguito elencate:

Valore LOTTO – (189,04 mq x 1.000,00€/mq)	€189.040,00
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</i>	-15%
<i>per spese tecniche per la rimozione dell'inferriata in ingresso</i>	-€ 1.500,00
<i>per lo stato d'uso e di manutenzione</i>	-
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Per le spese condominiali insolute</i>	-€ 24.805,43
VALORE DI STIMA	€ 134.378,57
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 134.350,00

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



5.2 VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Il valore di Stima totale dei beni pignorati è di Euro **134.350,00** (diconsi euro centotrentaquattromilatrecentocinquanta/00).

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione ed i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Cadoneghe il 28/09/2021

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Relazione fotografica
Allegato 2	Documentazione comunale
Allegato 3	Documentazione catastale
Allegato 4	Ispezione ipotecaria
Allegato 5	Atto di Provenienza
Allegato 6	Documentazione Amministrazione Condominiale

R.G. 53/2020 R.Es. – G.E. Dr.ssa M. Sabino

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

