

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 209/2022 R.Es.

G.E. Dott.ssa E. Elburgo

Causa promossa da

BCC NPLS 2020

contro



ELABORATO PERITALE

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. Elburgo, presentatosi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 18/10/2022 ore 09.20, 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 - 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

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

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.; 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/dei debitore/i, se non costituiti/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/dei 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 giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@tpnec.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 OM/SS/S, 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 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-1 del Quesito)

A seguito di comunicazione col custode nominato veniva definito l'avvio delle operazioni peritali. Il sopralluogo presso i beni oggetto della procedura sono avvenuti in data 22 Febbraio 2023.

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

4.IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI (punto A-2 del Quesito)

Trattasi di un fabbricato a carattere plurifamiliare costituito da 4 unità immobiliari in costruzione che si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato. Al piano interrato è situata una autorimessa comune con accesso da una sola rampa che funge da ingresso e da uscita. Al piano terra sono situati gli ingressi alle unità immobiliari che si sviluppano su due piani. L'accesso al fabbricato avviene da via Gramsci all'altezza del civico 20.

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

I beni sono situati nel Comune di Cadoneghe in via Gramsci in prossimità del civico 20 con cui ad oggi ha accesso carraio comune all'area pertinenziale dell'abitazione situata nel mappale 1771 ad esso adiacente sul lato ad est e al mappale 3413.



Individuazione del lotto su base catastale e su Google Maps

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@tpnpec.eu

Il contesto è prettamente residenziale, in prossimità del centro comunale, ben servita dai servizi pubblici compresi le scuole di ogni ordine e grado.

Essendo beni in costruzione non è possibile individuarli con numero civico; non si hanno i dettagli catastali in termini di consistenza, numero vani e rendita catastale.

Il fabbricato oggetto di pignoramento nasce progettualmente con cinque unità abitative, comprendendo nel progetto di realizzazione anche l'unità sita nel mappale 3413 ad est. In comune tale unità ha la copertura, l'uso e l'accesso al piano interrato. Tale unità però risulta di altra proprietà ed esclusa dal pignoramento.

4.1.BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412

La procedura tratta la piena ed intera proprietà in ditta I
a QUOTA 1/1, trattasi di un fabbricato in fase di costruzione catastalmente classificato D/7 giusta denuncia di COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. PD0271669 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3637.1/2007).

4.2.DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di immobile in fase di costruzione, costituito da n.4 unità residenziali che si sviluppano su due piani fuori terra e aventi in comune il piano interrato ad uso autorimessa.

L'accesso al fabbricato avviene con passo carraio da Via Gramsci. Il costruito occupa la parte nord del mappale 3412 e, secondo il progetto agli atti, l'accesso a ciascuna unità avrebbe dovuto avvenire da accessi pedonali indipendenti.

L'edificio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 59/2007 del 23/7/2007, Pratica. n. 74/2006.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale di tipo pentafamiliare, andando ad includere l'unità sul mappale 3413, avendo in comune con essa quindi la copertura e l'autorimessa al piano interrato a cui si accede in modo indipendente da ciascuna unità abitativa. Ciascuna unità si sviluppa su due piani fuori terra.

A seguito del sopralluogo effettuato, le unità risultano al grezzo; non è stato possibile accedere al piano primo di alcune unità poichè prive delle scale di salita al piano. E' stato possibile vedere il piano interrato dalle scale di accesso interne di alcuni appartamenti, ma non sono state effettuate le necessarie verifiche nelle misurazioni poichè il piano risultava

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

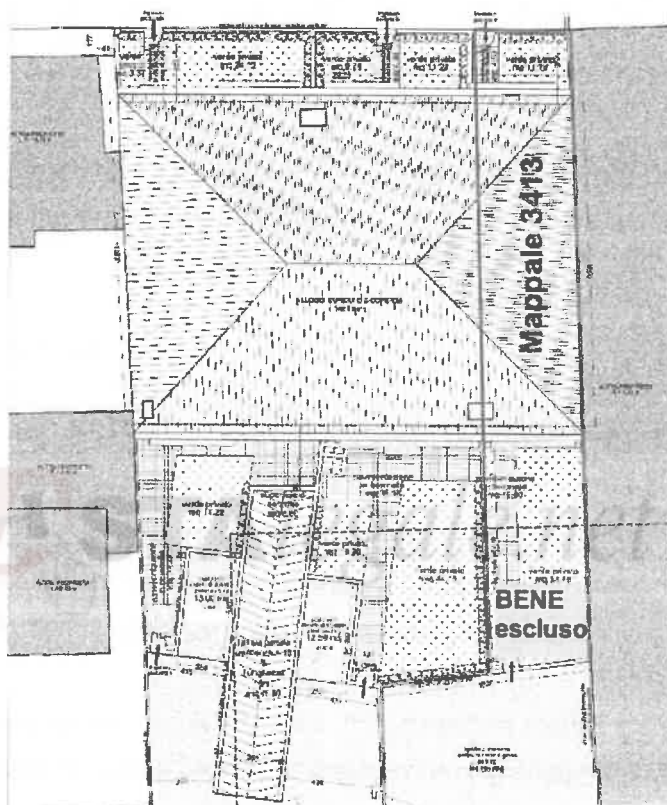
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

interamente allagato mancando di fatto le opere fognarie e di scarico delle acque bianche. Anche le misurazioni di ciascun appartamento sono state riscontrate pur mancando le tramezzature interne, verificando cioè le dimensioni degli ambienti laddove possibile.

Il fabbricato risulta catastalmente in classe D/7 " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Secondo il progetto approvato, ciascuna unità ha assegnato uno spazio esterno adibito a giardino, per due unità poste a sud del lotto risultano assegnati per ciascuna un posto auto esterno.



Estratto della **planimetria di progetto** allegata al Permesso di Costruire n. 59/2007 del 23/7/2007, Pratica. n. 74/2006.

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

6

Ing. Crivellari Roberta

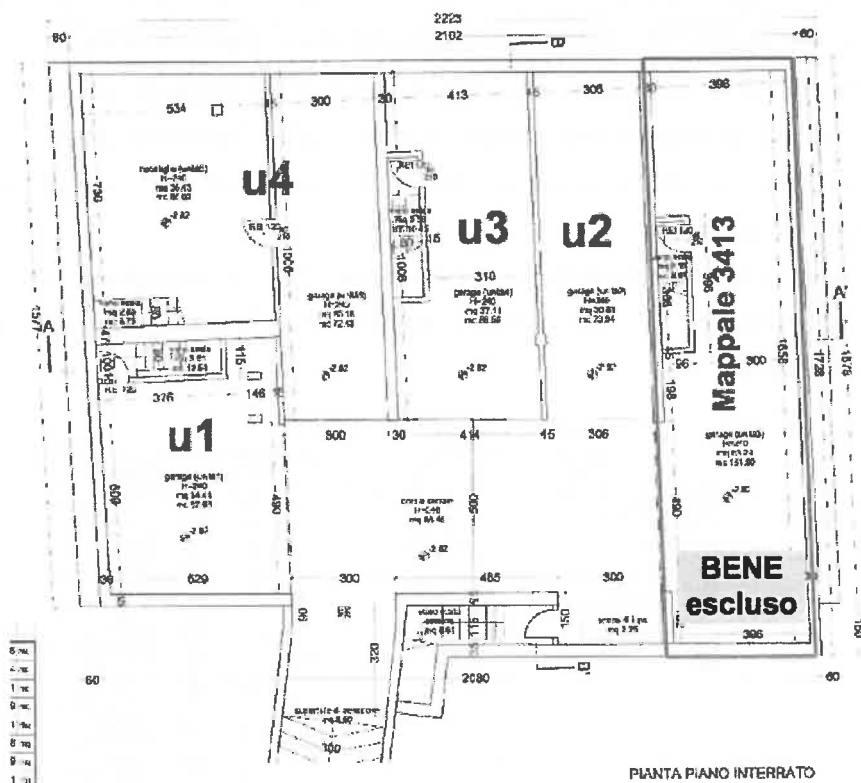
TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



Estratto della tavola di progetto del piano interrato allegata al Permesso di Costruire n. 59/2007 del 23/7/2007, Pratica. n. 74/2006.

L'intero fabbricato è privo degli intonaci sia interni che esterni, la copertura è priva della guaina impermeabilizzante (laddove presente risulta comunque fortemente deteriorata). Mancano le opere di predisposizione all'impiantistica e le opere fognarie; non sono presenti infissi.

Il fabbricato è stato realizzato con sistema tradizionale con platea e struttura a telaio in cls., con muri di tamponamento in blocchi di laterizio e solai in latero-cemento, copertura a padiglione.

LOTTO DI VENDITA - BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412

Considerato lo stato di avanzamento della realizzazione del fabbricato, la comunione dell'accesso carraio, del piano interrato e della copertura, valutando l'oggettiva difficoltà al

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

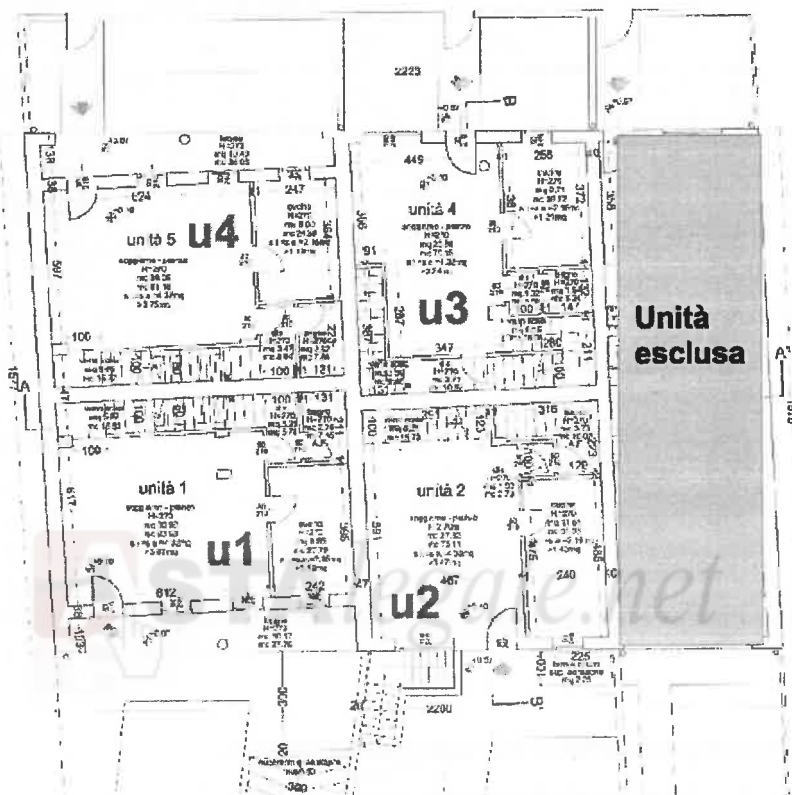
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

completamento dell'opera essendo l'intervento di carattere unitario e non puntuale, è opportuno definire un unico lotto di vendita. Come meglio indicato nelle tavole di progetto tutti gli ambienti hanno dimensioni e superfici finestrate nel rispetto della normativa vigente; secondo quanto descritto nella relazione tecnica di progetto l'altezza del piano autorimessa è indicata a mt, 2,40. I locali principali hanno comunque un'altezza di mt. 2,70 con porte finestre che consentiranno l'uscita sui rispettivi giardini esclusivi. Sul lato nord dovranno essere realizzati gli accessi pedonali alle unità 3 e 4, mentre a sud saranno disposti gli accessi pedonali alle unità 1 e 2 oltre che l'accesso carraio comune all'intero fabbricato.



Pianta piano TERRA – elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 59/2007 del 23/7/2007, Pratica. n. 74/2006.

—Al momento del sopralluogo non si riscontra la realizzazione delle sistemazioni esterne con l'individuazione di posti auto e accessi pedonali oltre che delle recinzioni volte a separare le rispettive pertinenze esclusive.

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

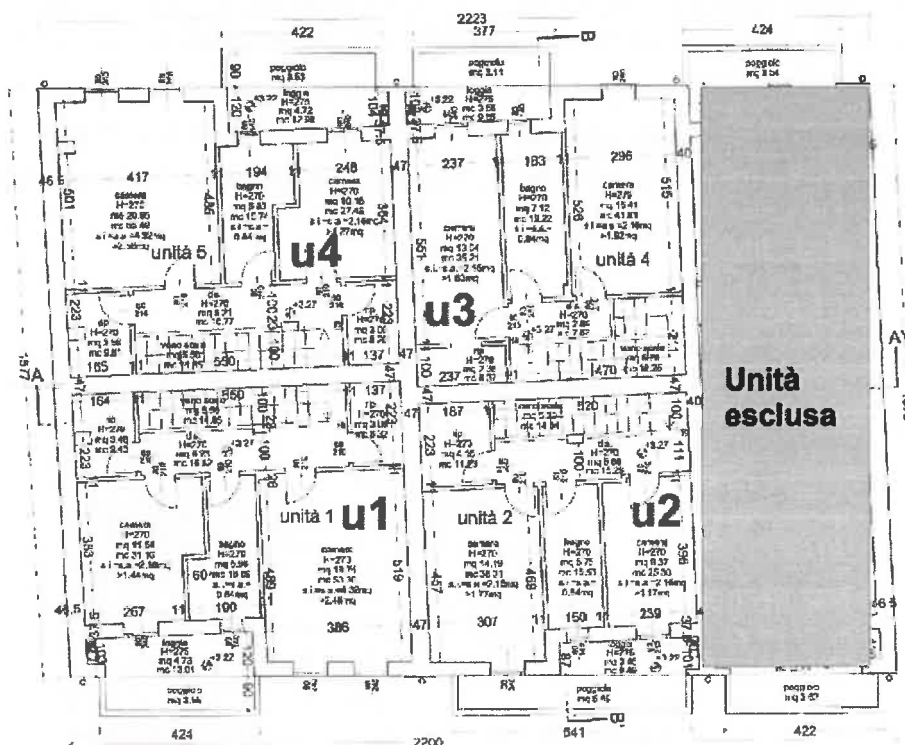
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

L'immobile risulta allo stato di grezzo, privo di impianti, di intonaci e di tramezzature interne volte a definire gli spazi di progetto. Nella descrizione delle unità la scrivente farà riferimento alle dimensioni degli ambienti riportate nelle tavole progettuali agli atti della P.A.



Pianta piano PRIMO – elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 59/2007 del 23/7/2007, Pratica. n. 74/2006.

A seguire la descrizione dei quattro appartamenti:

- unità 1 – l'unità progettualmente è così costituita:
 - al piano terra: un soggiorno-pranzo di MQ. 30,96, una cucina separata di MQ. 9,55, un bagno di MQ. 2,76 e disimpegno di MQ. 3,25, posto auto di MQ. 13,00 e verde privato di MQ. 17,22, loggia a sud MQ. 10,17 e zona di accesso esclusivo pavimentata MQ.31,22;
 - al piano primo: due camere rispettivamente di MQ. 11,54 e 19,74, un bagno di MQ.5,96, due ripostigli rispettivamente di MQ. 3,48 e MQ. 3,08,

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

- un disimpegno di MQ. 6,23, un poggiolo di MQ. 3,55 e una loggia di MQ. 4,73;
- al piano interrato: garage assegnato nell'autorimessa comune con accesso diretto dall'unità residenziale di MQ. 34,44;
- **unità 2** – l'unità progettualmente è così costituita:
 - al piano terra: un soggiorno-pranzo di MQ. 27,82, una cucina separata di MQ. 11,51, un bagno di MQ. 3,73 e disimpegno di MQ. 1,00, posto auto di MQ. 12,59, verde privato di MQ. 54,33 e zona di accesso esclusivo pavimentata MQ. 36,18;
 - al piano primo: due camere rispettivamente di MQ. 14,19 e 9,37, un bagno di MQ. 5,75, un ripostiglio di MQ. 4,16, un disimpegno di MQ. 5,66, un poggiolo di MQ. 5,49 e una loggia di MQ. 3,45;
 - al piano interrato: garage assegnato nell'autorimessa comune con accesso da scale esterne esclusive di MQ. 30,81;
 - **unità 3** – l'unità progettualmente è così costituita:
 - al piano terra: un soggiorno-pranzo di MQ. 25,98, una cucina separata di MQ. 9,71, un bagno di MQ. 1,94, un disimpegno di MQ. 1,32, verde privato di MQ. 21,03 e zona di accesso esclusivo pavimentata MQ. 4,44;
 - al piano primo: due camere rispettivamente di MQ. 13,04 e 15,41, un bagno di MQ. 7,12, un ripostiglio di MQ. 2,36 e un disimpegno di MQ. 2,846, un poggiolo di MQ. 3,11 e una loggia di MQ. 3,58;
 - al piano interrato: garage assegnato nell'autorimessa comune con accesso diretto dall'unità residenziale di MQ. 37,11;
 - **unità 4** – l'unità progettualmente è così costituita:
 - al piano terra: un soggiorno-pranzo di MQ. 30,06, una cucina separata di MQ. 9,00, un bagno di MQ. 2,92, un disimpegno di MQ. 3,47, verde privato di MQ. 27,5 e loggia a nord di MQ. 10,43 e zona di accesso esclusivo pavimentata MQ. 4,44;
 - al piano primo: due camere rispettivamente di MQ. 20,55 e 10,18, un bagno di MQ. 5,83, due ripostigli rispettivamente di MQ. 3,56 e MQ. 3,06, un disimpegno di MQ. 6,21, un poggiolo di MQ. 3,53 e una loggia di MQ. 4,72;

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

- **al piano interrato: garage assegnato nell'autorimessa comune con accesso tramite scale interne di MQ. 30,18 ed un ripostiglio di MQ. 35,43;**

Al piano interrato si giunge tramite rampa carraia e scala esterna comuni, l'area di manovra comune è di **MQ. 68,46**.

Il mappale su cui risiede il complesso edilizio su cui si svilupperanno i percorsi di accesso pedonali e carraio alle unità residenziali, nonché i giardini esclusivi coincide con il mappale **3412** che catastralmente risulta classificato **Ente Urbano** di **MQ. 733,00** al lordo del fabbricato.

4.3.DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA

DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito)

BENI NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412, TERRENI PARTICELLA 3412

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta

per la **QUOTA 1/1**, trattasi di:

- fabbricato uso **residenziale** in fase di costruzione che si sviluppa su N.C.E.U. al **Fg. 8, mappale 3412** del Comune di Cadoneghe (PD);
- **Ente urbano** identificata su N.C.T.R. **Fg. 8, mappale 3412** del Comune di Cadoneghe (PD) di 733mq.

Il fabbricato **nel complesso** insiste sulla particella 3412 foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Cadoneghe (PD). Esso confina:

- a **NORD** con area pubblica individuata mappale 2609, stesso comune, stesso foglio;
- a **OVEST** con lotti edificati particelle 361-362 - 2665, altra proprietà, stesso comune, stesso foglio;
- a **SUD** con strada pubblica identificata in via Gramsci, stesso comune, stesso foglio;
- a **EST** con lotti edificati, particelle 3413 -4058,altra proprietà, stesso comune, stesso foglio.

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

4.4.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 A2.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.)

BENI NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412 , TERRENI PARTICELLA 3412

Immobili di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 14/09/2022 Reg. Gen. n. 37510, Reg. Part. n. 25337

1) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 8, mappale 3412

quota di 1/1 della ditta

D7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

> Dati di classamento

Rendita: Euro 2.248,00
Categoria D/7^a

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2007
Pratica n. PD0286173 in atti dal 08/08/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24509.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 – totale righe intestati: 1

Sede in PADOVA (PD)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/10/2007 Pubblico ufficiale SASSO DEL VERME FABRIZIO Sede CADONEGHE (PD)
Repertorio n. 25449 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28347.1/2007 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/10/2007

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@tpnpec.eu

AGGIORNAMENTI CATASTALI

dati identificativi: COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. PD0271669 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3637.1/2007)

indirizzo: COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. PD0271669 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3637.1/2007)

dati di classamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2007 Pratica n. PD0286173 in atti dal 08/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24509.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

2) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Terreni al Fg. 8, mappale 3412

quota di 1/1 della ditta ^r

ENTE URBANO – Superficie 733mq

> Dati identificativi

Comune di CADONEGHE (B345) (PD)
Foglio 8 Particella 3412

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati

Comune di CADONEGHE (B345) (PD)
Foglio 8 Particella 3412

FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n.
PD0259191 in atti dal 10/07/2007 (n. 259191.1/2007)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 773 m²

FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n.
PD0259191 in atti dal 10/07/2007 (n. 259191.1/2007)

AGGIORNAMENTI CATASTALI

dati identificativi: FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n. PD0259191 in atti dal 10/07/2007 (n. 259191.1/2007)

dati di classamento: FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n. PD0259191 in atti dal 10/07/2007 (n. 259191.1/2007)

altre variazioni: Tipo Mappale del 10/07/2007 Pratica n. PD0259191 in atti dal 10/07/2007 (n. 259191.1/2007)

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@ingnec.eu

4.5.STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito)

Gli immobili risultano liberi.

4.6.REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito)

Il bene risulta in proprietà alla Ditta a
Ditta A 1/1.

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

4.7.CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 13/02/2023, protocollo n. 4038 e rilasciato dal Comune di Cadoneghe Pratica n° 2023/009-cdu:

CERTIFICA

Che le succitate aree risultano così destinate dal P.I. vigente:

foglio	part.	Zona P.I. Vigente
8	3412	ZONIZZAZIONE: "B1.1 – residenziale in zona significativa" – art. 26.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Zona significativa" – artt. 26.3a) 26.3b) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori;
		"aree idonee a condizione – RS rischio idraulico" – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; FRAGILITÀ AMBIENTALE aree soggette a dissesto idraulico: "Area esondabile o a ristagno idrico" – art. 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

4.8.VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sui beni risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità.

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

14

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. **trascrizione A FAVORE del 17/10/2007 – Reg. Part. 28344 Reg. Gen. 54322 – Atto di Compravendita**, Notaio dott. Sasso del Verme Fabrizio Repertorio 25448/4760 del 11/10/2007.
2. **trascrizione A FAVORE del 17/10/2007 – Reg. Part. 28347 Reg. Gen. 54325 – Atto di Compravendita**, Notaio dott. Sasso del Verme Fabrizio Repertorio 25449/4761 del 11/10/2007.
3. **iscrizione CONTRO del 17/10/2007 – Reg. Part. 13167 Reg. Gen. 54326– Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo condizionato, Notaio d dott. Sasso del Verme Fabrizio Repertorio 25450/4762 del 11/10/2007;
4. **iscrizione CONTRO del 17/06/2019 – Reg. Part. 4184 Reg. Gen. 24121 – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivente da ruolo, Pubblico ufficiale AG. DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 2981/7719 del 13/06/2019;
5. **trascrizione CONTRO del 14/09/2022 – Reg. Part. 25337 Reg. Gen. 37510 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate atto Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PADOVA Rep. n. 3453 del 28/07/2022.

In data 27/03/2023 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti pressol'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare non riscontrando ulteriori note a carico delle Ditte esegutate.

4.9.REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito)

Il bene oggetto della presente stima ha origine da i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 59 del 23/07/2007** per parziale demolizione fabbricati e nuova costruzione edificio ad uso residenziale, intestato a:
- **Permesso di Costruire n. 25 del 19/05/2008**, in variante in c.o. al P.C. n. 59/2007, intestata a

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

 Comune di Cadoneghe Servizio Sviluppo Territoriale Ufficio Pianificazione e gestione del territorio Viale della Costituzione, 3 35010 Cadoneghe PD Tel. 049 88 81 911 Fax 049 887 25 08	Procedimento di: PERMESSO DI COSTRUIRE
	Oggetto: parziale demolizione fabbricati e nuova costruzione edificio ad uso residenziale.
	

- **Proroga termini Permesso di Costruire, Pratica n. 855/2010, richiesta Rif.to Prot.gen. n. 30502 del 03/12/2010.**

4.10.DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito)

I beni risultano intestati alla Di

.....
 iscrizione nel registro delle imprese di Padova
 04 seguito di atto di compravendita del 11/10/2007 rep. N. 25449 racc. n. 4761
 e trascritto il 17/10/2007 ai nn. 54325/28347 del Notaio Fabrizio Sasso del Verme di
 Cadoneghe (PD).

4.11.OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito)

L'immobile poichè in fase di completamento manca di alcune ripartizioni interne e di chiusura dei fori scala verso il sottotetto. Tali non conformità saranno regolarizzate con il completamento dei lavori.

4.12.PROCEDIMENTO PER COMPLETAMENTO OPERE

La richiesta di Proroga con pratica n. 855/2010 del 19/01/2010, richiesta Rif.to Prot.gen. n. 30502 del 03/12/2010, risulta scaduta poichè prevedeva la chiusura dei lavori entro il 05/06/2012. Il completamento delle opere dovrà quindi avvenire con presentazione di nuova pratica edilizia con il completamento a saldo degli oneri di costruzione. Nello specifico, alla data della presente perizia, da un confronto avvenuto in data 19/01/2023 con l'ufficio comunale preposto, è previsto un saldo di 6.184,24€. A seguire l'elenco delle voci/prestazioni da affrontare per portare a completamento l'immobile:

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

Spese tecniche per la presentazione della Pratica edilizia comprensiva di accatastamento delle unità, richiesta di agibilità, D.L, Coordinamento della Sicurezza ai sensi del D.lgs 81/2008	5% dell'importo lavori
Conguaglio oneri	€ 6.184,24
Diritti di segreteria comunali	Min € 300,00
Lavori di completamento (*)	Vedi capitolo a parte

(*) I lavori di completamento sono stati calcolati ai sensi della L.R. Del 7 novembre 2003 n.27, "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche" art. 12 comma 2 - "Prezziario regionale dei lavori pubblici, aggiornamento anno 2021" - **COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI.**

COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI.

Considerata la tipologia dell'immobile e lo stato di realizzazione del fabbricato, la categoria di lavoro cui fare riferimento è "Edificio residenziale multipiano". I costi parametrici escludono le prestazioni professionali, direzione lavori, coordinamento sicurezza ecc.

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI
EDILIZIA RESIDENZIALE
EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO

codice	lavorazioni	incidenza %
1	Scavi e riporti	2.03
1.01	Sondaggi e fondazioni speciali	5.24
2	Opere in c.a.	21.03
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	6.93
4	isolamento e impermeabilizzazioni	4.56
5	Murture e tavolati	2.18
6	Intonaci	6.14
7	Canne e fogne	2.03
8	Rivestimenti	8.36
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	9.29
10	Serramenti in legno	10.39
11	Impianto di riscaldamento	7.43
12	Impianto idrosanitario	3.95
13	Impianto elettrico	6.97
14	Impianto ascensori	3.47
PERCENTUALE		100.00
COSTO COMPLESSIVO		

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@ingnec.eu

La tabella sopra esposta permette di valutare in percentuale i costi legati alle varie lavorazioni nella realizzazione di un edificio residenziale multipiano senza ricorrere alla redazione di un computo metrico estimativo delle opere di completamento che comporta una analisi di tipo analitico.

Si partirà dunque dal valore di mercato dell'immobile finito per trarne in percentuale, l'importo dei lavori che serviranno a completarlo e dunque alla stima dell'immobile al suo stato di finitura attuale:

$$V_{SI} = V_F - LC$$

Dove:

V_{SI} = valore stima dell'immobile (allo stato attuale di finitura))

V_F = valore di mercato dell'immobile finito

LC = lavori di completamento

4.13.SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito)

Trattasi di immobili che avranno una loro autonomia funzionale. Trattandosi di un complesso inferiore alle 6 unità, non sarà necessaria la nomina di un amministratore condominiale.

4.14.DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI (punto A2.i del Quesito)

Considerato che il bene oggetto di stima allo stato attuale di finitura dovrà prevedere un completamento dell'iter amministrativo comune a tutte le unità che lo compongono e che le opere di completamento comprenderanno anche lavorazioni comuni come recinzioni, accessi e opere fognarie, considerato che le singole unità non sono ancora state definite catastalmente è opportuno proporre un unico lotto di vendita costituito cioè da un fabbricato in fase di costruzione costituito da **quattro unità residenziali** con relative pertinenze.

Segue l'elenco delle unità costituenti il fabbricato plurifamigliare, con relativa valutazione delle superfici commerciali derivanti dal rilievo effettuato nelle operazioni peritali e laddove mancante, facendo riferimento alle tavole progettuali:

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

UNITA' 1 – SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE CON GIARDINO, GARAGE E POSTO AUTO	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
ABITAZIONE PT - 1	127,3	100%	127,3
Loggia PT	11,28	30%	3,38
Loggia P1	5,5	30%	1,65
Poggiolo P1	4,24	30%	1,27
Giardino	48,44	10%	4,84
Spazio esterno pavimentato	31,22	10%	3,12
Posto auto	13	5%	0,65
Garage	42,9	50%	21,45
MQ Totale LOTTO			163,66

UNITA' 2 – SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE CON GIARDINO, GARAGE E POSTO AUTO	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
ABITAZIONE PT - 1	112,45	100%	112,45
Loggia P1	3,59	30%	10,77
Poggiolo P1	6,41	30%	1,92
Giardino	54,33	10%	5,43
Spazio esterno pavimentato	36,18	10%	3,62
Posto auto	12,59	5%	0,63
Garage	35,28	50%	17,64
MQ Totale LOTTO			152,46

UNITA' 3 – SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
ABITAZIONE PT - 1	119,45	100%	119,45
Loggia P1	4,43	30%	1,33

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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

Giardino	21,03	10%	2,10
Spazio esterno pavimentato	4,44	10%	0,44
Garage	43,25	50%	21,62
MQ Totale LOTTO			144,94

UNITA' 4 – SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE CON GIARDINO E GARAGE	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
ABITAZIONE PT - 1	130,57	100%	130,57
Loggia PT	11,4	30%	3,42
Loggia P1	4,96	30%	1,48
Poggiolo P1	4,22	30%	1,26
Giardino	27,5	10%	2,75
Spazio esterno pavimentato	4,44	10%	0,44
Garage	33,54	50%	16,77
Ripostiglio	45,12	50%	22,56
MQ Totale LOTTO			179,25
Spazio manovra comune al garage interrato	68,46	50%	34,23
Accesso comune area esterna in green park	234,92	10%	23,49
Rampa di accesso ai garage	45,5	10%	0,46
MQ Totale SPAZI COMUNI			58,18

4.15.FORMAZIONE DEL LOTTO

a) BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412

La procedura tratta la piena ed intera proprietà in ditta [REDACTED]

Con sede in Padova dei seguenti beni siti in via Gramsci del Comune di Cadoneghe per la QUOTA intera di 1/1:

1) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Fabbricati al Fg. 8, mappale 3412 subalterno - - Sezione Urbana -

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

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@inopac.eu

D7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

2) Comune di Cadoneghe (PD) – Catasto Terreni al Fg. 8, mappale 3512 subalterno - - Sezione Urbana -

EU - Ente URBANO- 773mq.

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: al grezzo

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

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata LOTTO UNICO - MQ. 698,49.

R.G.209/2022 R.Es. - G.E. Dr.ssa E. Elburgo

21

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

4.16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Agli atti recuperati presso la P.A. non si è riscontrata alcuna informazione in merito alla futura classe energetica del fabbricato.

Nella relazione tecnica illustrativa vengono inserite alcune informazioni circa la tipologia delle murature e della copertura:

La struttura portante dell'edificio è prevista in laterizio con muri perimetrali di spessore 40 cm (20+4+12) e divisori da 10 cm. Le chiusure orizzontali sono in latero-cemento, mentre il solaio inclinato ventilato di copertura è in lastre di rame ossidato (pendenza delle falde $p=40\%$).

Il rivestimento di facciata è in doghe di legno di abete color naturale, mentre i serramenti esterni sono in estruso di alluminio preverniciato color bianco. Le lattonerie (pluviali e grondaie) sono in rame.

5. CONCLUSIONI: VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE PLURIFAMIGLIARE , DI QUATTRO UNITA' ALLO STATO GREZZO

Per la stima dell'immobile, il perito ha assunto due possibili criteri di valutazione: il metodo comparativo con la vendita di immobili simili finiti assumendo informazioni di orientamento del Mercato immobiliare presso le agenzie immobiliari insediate nella medesima zona, facendo riferimento alla Stima unitaria fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal "Borsino Immobiliare" principale portale italiano specializzato nel rilevamento ed elaborazione quotazioni immobiliari.

Una volta definito il valore di mercato degli immobili finiti, si deterranno da essi i costi per le opere di completamento oltre le spese tecniche. Tali costi derivano dalle Tabelle di valutazione dei costi percentuali allegate al *"Prezziario regionale dei lavori pubblici"* ai sensi della L.R. Del 7 novembre 2003 *"Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche"* art. 12 comma 2.

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

22

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@inopec.eu

1 – AGENZIA DELLE ENTRATE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	4,5	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1650	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000	L	4,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,8	5,5	L

2- BORSINO IMMOBILIARE

 Abitazioni instabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.061	€ 1.257	€ 1.472

3 - METODO COMPARATIVO: le valutazioni derivanti dal metodo comparativo, per immobili siti nella medesima zona e con caratteristiche simili, esprimono un valore di tra i 1250 / 1500€/mq. Considerata la consistenza commerciale del bene pari a **MQ. 698,49** risultante dalla somma delle superfici commerciali di tutte le quattro unità che costituiscono il

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

23

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

complesso edilizio, comprese le aree comuni e pertinenziali, assunto un valore di mercato pari a 1500€/mq, si ottiene un valore del bene finito di € 1.047.735,00.

I lavori di completamento del complesso edilizio sono pari a:

LAVORAZIONE	INCIDENZA %	VALORE IN €	Lavorazione ancora da realizzare %	valore lavorazioni ancora da eseguire €
Scavi e rinterrì	2,03%	€ 21.269,02	-	-
Sondaggi e fondazioni speciali	5,24%	€ 54.901,31	-	-
Opere in c.a.	21,03%	€ 220.338,67	-	-
Vespai sottofondi e pavimenti	6,93%	€ 72.608,03	-	-
Isolamento e impermeabilizzazioni	4,56%	€ 47.776,71	100%	€ 47.776,71
Murature e tavolati	2,18%	€ 22.840,62	50%	€ 11.420,00
intonaci	6,14%	€ 64.330,09	100%	€ 64.330,09
Canne e fognature	2,03%	€ 21.269,02	100%	€ 21.269,02
Rivestimenti	8,36%	€ 87.590,64	100%	€ 87.590,64
Opere carpenteria metallica e alluminio	9,29%	€ 97.334,58	100%	€ 97.334,58
Serramenti in legno	10,39%	€ 108.859,66	100%	€ 108.859,66
Impianto di riscaldamento	7,43%	€ 77.846,71	100%	€ 77.846,71
Impianto idrosanitario	3,95%	€ 41.385,53	100%	€ 41.385,53
Impianto elettrico	6,97%	€ 73.027,13	100%	€ 73.027,13
Impianto ascensori	3,47%	€ 36.356,40	-	-
	100,00%			
TOTALE LAVORAZIONI DA ESEGUIRSI				€ 630.840,07

Il valore delle opere di completamento del fabbricato, risulta pari a € 630.840,07 (dicono Euro seicentotrentamilaottocentoquaranta,07).

A tale valore vanno aggiunti gli oneri di spese tecniche e di costruzione:

Valore LOTTO UNICO	€ 1.047.735,00
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e vetustà</i>	-
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

24

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@ingnec.eu

<i>Opere di completamento</i>	-€ 630.840,07
<i>Oneri di progettazione, DL, sicurezza ai sensi del Dlgs 81/2008 (pari al 5% sull'importo delle opere di completamento)</i>	-€ 31.542,00
<i>Oneri di costruzione ancora da pagare sul titolo edilizio rilasciato</i>	-€ 6.184,24
VALORE DI STIMA	€ 379.168,69

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima arrotondato del bene come sopra descritto, alla data del 12/04/2023 possa ragionevolmente essere valutato in complessivi Euro 379.168,69 per il **LOTTO UNICO**, arrotondato per difetto a **Euro 379.150,00** (diconsi Euro trecentosettantanovemilacentocinquanta,00) pari a circa € /mq 542,81 di beni al grezzo.

5.1. VALORE DI STIMA DEI LOTTI

LOTTO UNICO costituito da fabbricato quadrifamiliare al grezzo con pertinenze e spazi comuni - Il valore di Stima è di **Euro 379.150,00** (diconsi euro trecentosettantanovemilacentocinquanta,00)

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

Con osservanza.

Cadoneghe il 12/04/2023

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Relazione fotografica
Allegato 2	Documentazione catastale
Allegato 3	Documentazione comunale
Allegato 4	Ispezione ipotecaria
Allegato 5	Atti di Provenienza
Esclusivamente per la Cancelleria del Tribunale:	
Allegato A	Dichiarazione di invio alle parti
	CD con file perizia e allegati

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

25

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@ingnec.eu

Indice generale

1. INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO.....	1
2. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A del Quesito).....	3
3. COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A-1 del Quesito).....	3
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI (punto A-2 del Quesito).....	3
4.1. BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412	5
4.2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
LOTTO DI VENDITA - BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412	7
4.3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito).....	11
BENI NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412, TERRENI PARTICELLA 3412.....	11
4.4. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A2.b del Quesito).....	12
4.5. STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito).....	13
4.6. REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito).....	13
4.7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
4.8. VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito).....	14
Come da documentazione agli Atti, sui beni risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità... 14	
4.9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito).....	15
4.10. DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito).....	16
4.11. OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito).....	16

R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

26

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

4.12.PROCEDIMENTO PER COMPLETAMENTO OPERE.....	16
4.13.SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito).....	18
4.14.DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI (punto A2.i del Quesito).....	18
4.15.FORMAZIONE DEL LOTTO.....	20
a)BENE NEL COMUNE DI CADONEGHE – VIA GRAMSCI – FG. 8 PART. 3412	20
4.16.ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	21
5.CONCLUSIONI: VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE PLURIFAMIGLIARE , DI QUATTRO UNITA' ALLO STATO GREZZO.....	22
5.1.VALORE DI STIMA DEI LOTTI.....	25



R.G.209/2022 R.Es. – G.E. Dr.ssa E. Elburgo

27

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@ingnec.eu