

Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622873
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

Tribunale Ordinario di Padova

Esecuzione Immobiliare R.G. 220/2021

Giudice: dott.^{ssa} Manuela Elburgo

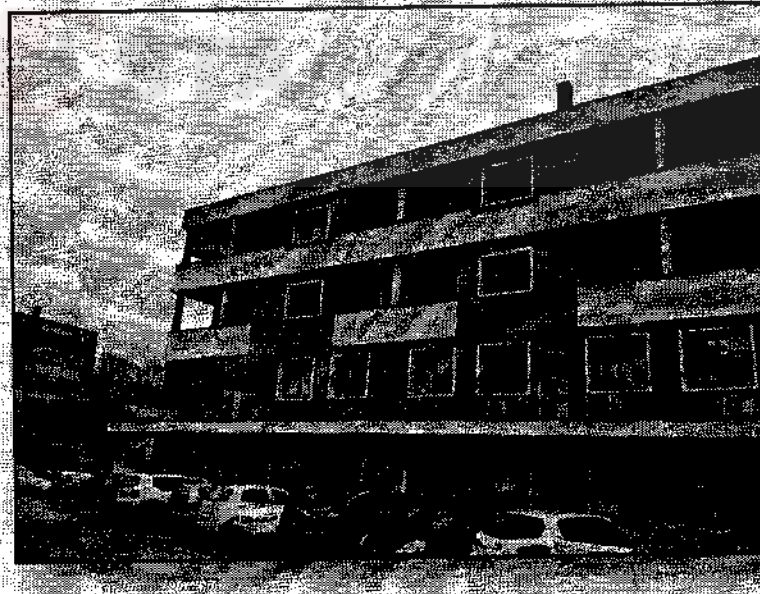
Custode avv. Elena Zoppelli

C.T.U. arch. Roberta Mariano

Promossa da

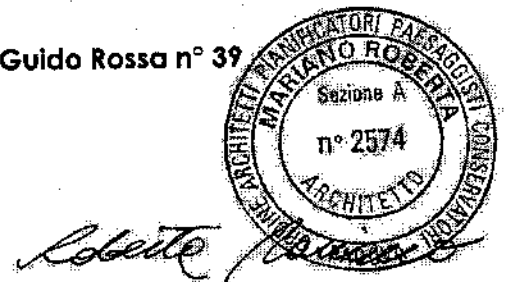
contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA aggiornata



Proprietà situata a Ponte San Nicolò, via Guido Rossa n° 39

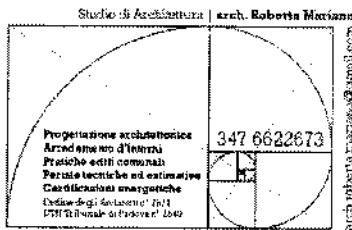
Rev. 24.01.2024



CTU arch. Roberta Mariano

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

1



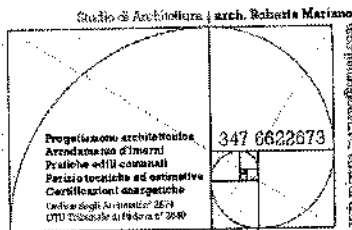
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Indice dei capitoli

• Incarico, giuramento, quesito	pag. 3
• Esame dei documenti depositati, sopralluogo, accertamenti.....	3
• Corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.....	6
• Corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	6
• Diritto venduto.....	6
• Ubicazione.....	7
• Identificazione catastale dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	10
• Descrizione dei beni	12
• Verifica conformità edilizia e catastale.....	31
• Proprietà e elenco sintetico delle formalità	34
• Attestazione di prestazione energetica.....	35
• Occupazione e confini	36
• Criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.....	36
• Prospetto riepilogativo	40





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

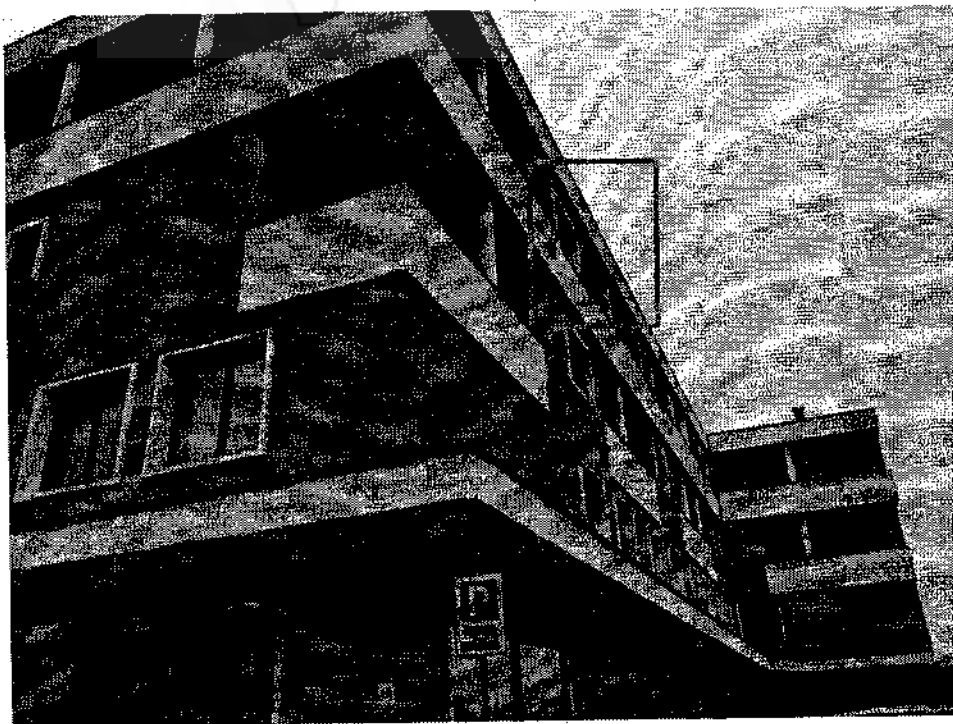
Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

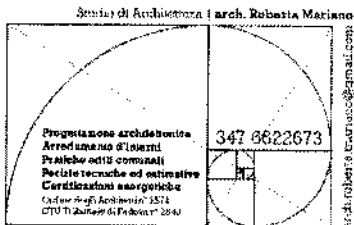
INCARICO, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta arch. Roberta Mariano, con studio a Borgoricco in Via Dandolo 21, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n° 2574 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n°2840, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo Giudice dott.^{ssa} Manuela Elburgo, prestato giuramento secondo la formula di rito, ed è stata incaricata di rispondere al quesito standard per le esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI, SOPRALLUOGO, ACCERTAMENTI

A seguito del ritiro degli Atti in Cancelleria ed esaminata la documentazione depositata, la scrivente ha provveduto ad eseguire il sopralluogo il giorno 27.01.2022 e sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

Data: 26/01/2022 - n. T348049 - Richiedente: MRNRT74542L483U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Padova	Dichiarazione protocollata n. PD0110642 del 03/04/2009 Planimetria di u.i.l.u. in Comune di Ponte San Nicolò Via Guido Rossa civ. 39	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 126 Subalterno: 90	Compilata da: Munari Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 1961

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO
H=3.00

Ultima planimetria in atti.

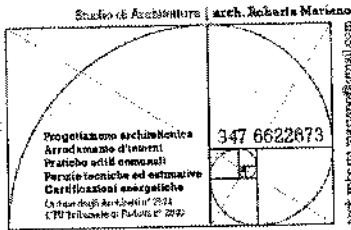
Data: 26/01/2022 - n. T348049 - Richiedente: MRNRT74542L483U
 Foglie schiave: 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 26/01/2022 - Comune di PONTE SAN NICOLÒ (GS55) - c. Foglio 1 - Particella 126 - Subalterno 90 >
 VIA GUIDO ROSSA n. 39 Piano 3

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

4





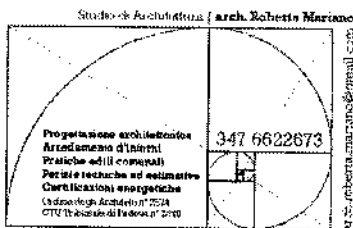
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Data: 26/01/2022 - n. T348048 - Richiedente: MRNRRT74842L481U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Padova	Dichiarazione protocollata n. 000219111 del 22/07/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte San Nicolò Via Guido Rossa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 126 Subalterno: 32	Compilata da: Varotto Giancarlo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 2517
Scheda n. 1 Scala 1:200		
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2,45		
Data: 26/01/2022 - n. T348048 - Richiedente: MRNRRT74842L481U Foglio scheda 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

CORRISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

I dati generali riportati in pignoramento ed istanza di vendita risultano sostanzialmente corrispondenti.

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

DIRITTO VENDUTO

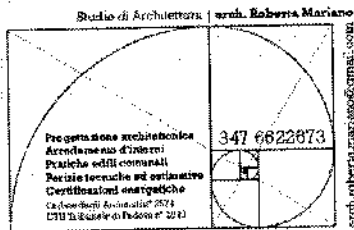
La procedura in oggetto interessa i diritti intestati al:

1. Diritto di proprietà 1/1 - Piena proprietà di un appartamento al terzo piano situato nel comune di Ponte San Nicolò (Pd) in Via Guido Rossa 39 catastalmente identificato al **foglio 1, particella 126, sub. 90, categoria A/2**, classe 02, consistenza vani 4,5, Euro 476,43.
2. Diritto di proprietà 1/1 - Piena proprietà di un garage al piano interrato situato nel comune di Ponte San Nicolò (Pd) in Via Guido Rossa 39, catastalmente identificato al **foglio 1, particella 126, sub. 32**, categoria C/6, classe 02, consistenza 21mq, Euro 47,72.

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

6



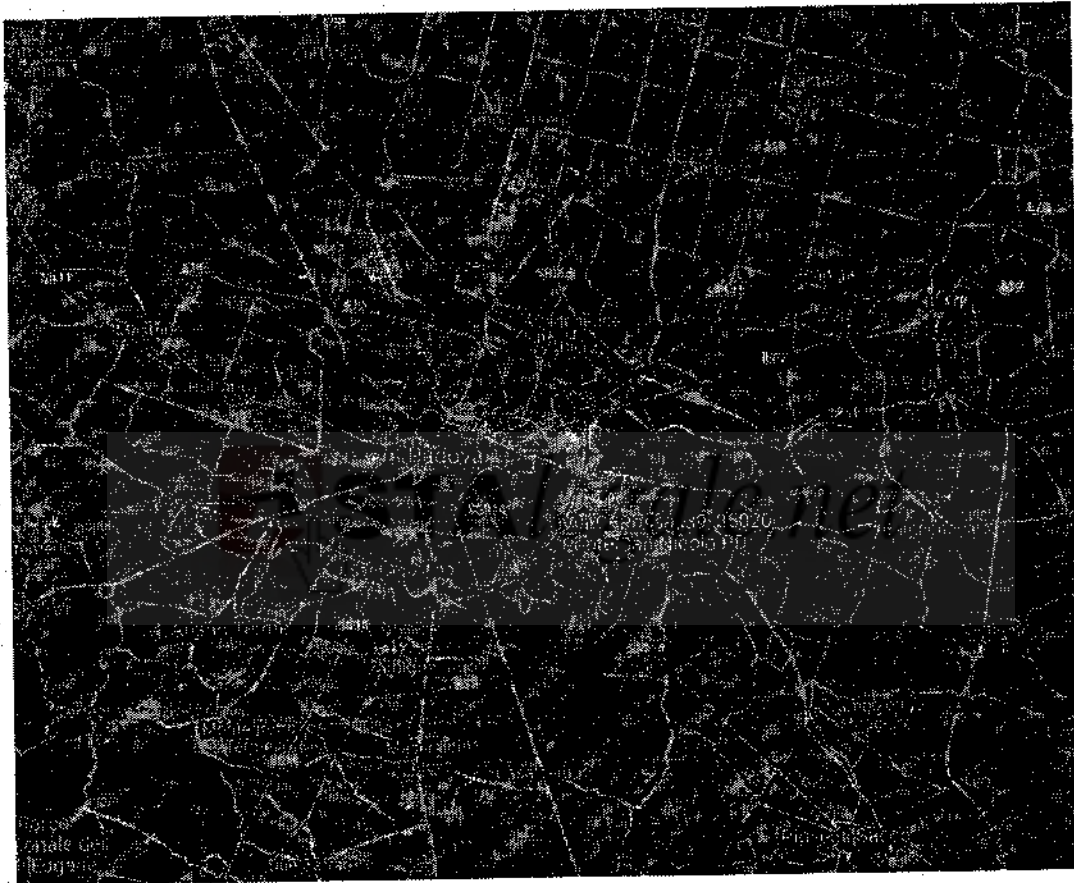


Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

UBICAZIONE

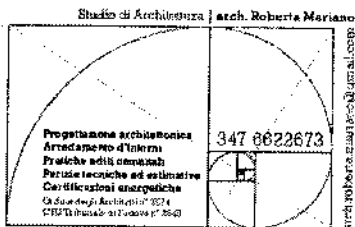
Gli immobili in analisi sono situati nel **Comune di Ponte San Nicolò, via Guido Rossa n° 39**, a 14 km circa a sud di Padova.



<https://goo.gl/maps/kHH9KmLJ8LvV4yB16>

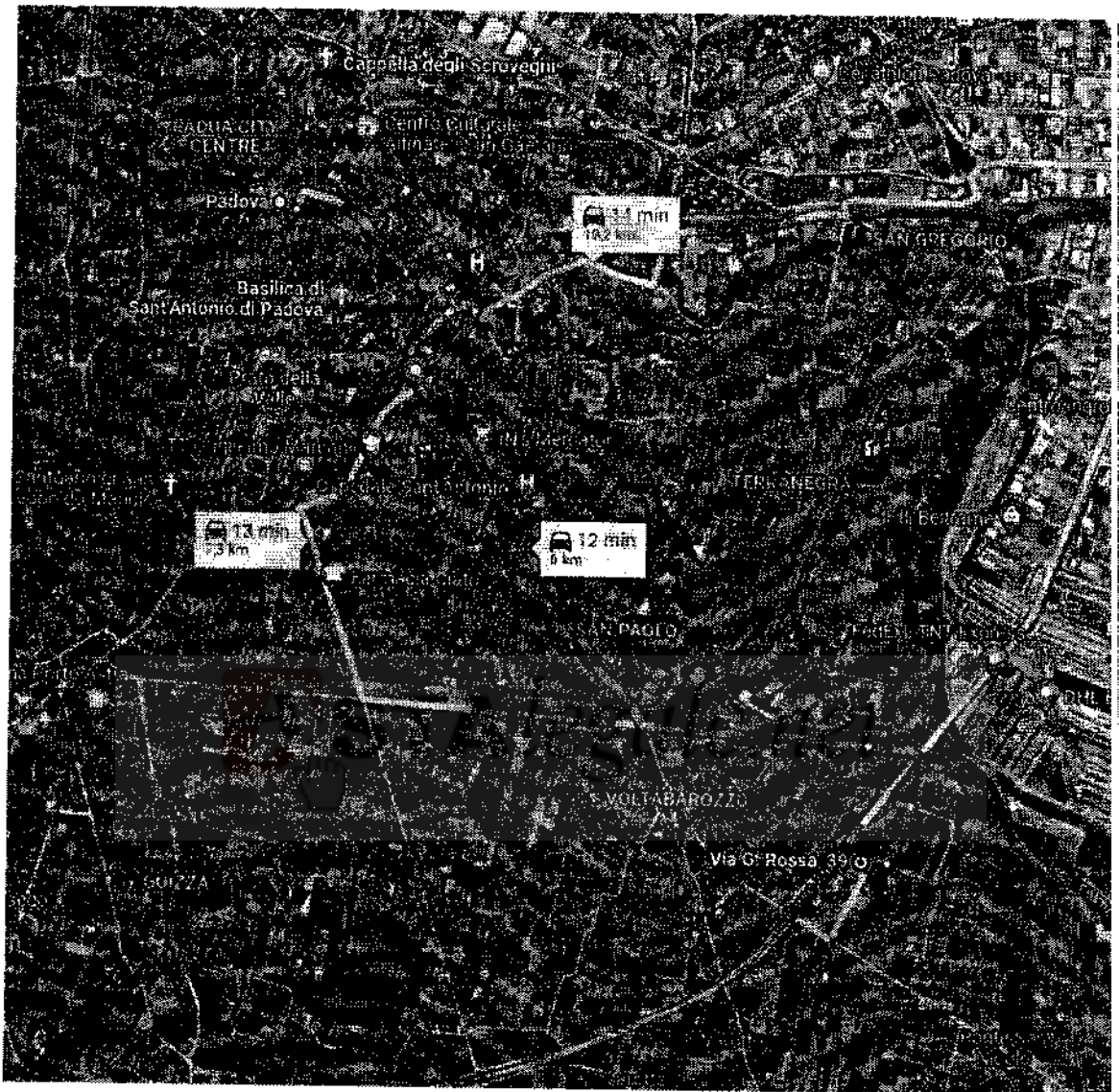
link Google di individuazione posizione





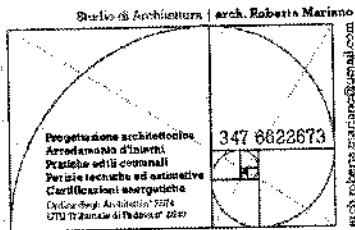
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



Vista aerea

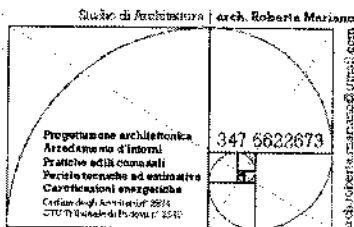




Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ODIERNA DEI BENI E CORRETTEZZA ACCATASTAMENTO

Da un'esame della correttezza dell'accatastamento, con un confronto dello stesso con quanto emerso in sede di sopralluogo, si evince che l'identificazione catastale ha subito diverse variazioni negli anni.

Visura storica per immobile

Dati identificativi:

Comune di **PONTE SAN NICOLO' (G855) (PD)**
 Foglio 1 Particella 126 Subalterno 32
Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di **PONTE SAN NICOLO' (G855) (PD)**
 Foglio 1 Particella 126

Classamento:

Rendita: **Euro 47,72** Categoria **C/6a**, Classe **2**, Consistenza **21 m2**
 Foglio 1 Particella 126 Subalterno 32
Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA n. 39 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **23 m2**

Intestati catastali

1.

Diritto di proprietà per 1/1 i.

- **COSTITUZIONE** del 22/07/2002 Pratica n. 219111 in atti dal 22/07/2002 **COSTITUZIONE** (n. 3427.1/2002)
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 16/10/2019 Pratica n. PD0237069 in atti dal 16/10/2019
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n.162269.1/2019)

Dati identificativi: Comune di **PONTE SAN NICOLO' (G855) (PD)**

Foglio 1 Particella 126 Subalterno 90

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PONTE SAN NICOLO' (G855) (PD)**

Foglio 1 Particella 126

Classamento:

Rendita: **Euro 476,43**

Categoria **A/2a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio 1 Particella 126 Subalterno 90

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA n. 39 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **71 m2** Totale escluse aree scoperte b): **68 m2**

Intestati catastali

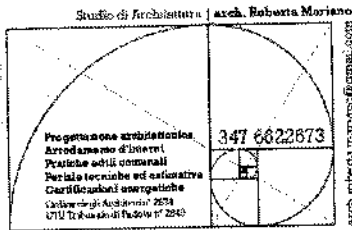
1.

Diritto di proprietà per 1/1 i.

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

10





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

- dal 03/04/2009 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/04/2009 Pratica n. PD0110642 in atti dal 03/04/2009 UFFICIOABITAZIONE (n. 16922.1/2009)

ulteriori variazioni nelle visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: **PONTE SAN NICOLÒ' (G855) (PD)**
 Foglio 1 Particella 126 Subalterno 67

Foglio 1 Particella 126 Subalterno 74

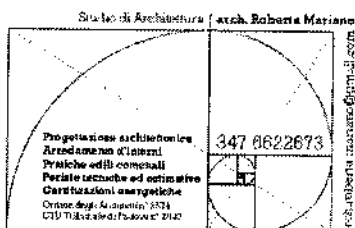
- dal 03/04/2009 al 03/04/2010 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/04/2009 Pratica n. PD0110642 in atti dal 03/04/2009 UFFICIOABITAZIONE (n. 16922.1/2009)
- dal 03/04/2010 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2010 Pratica n. PD0091522 in atti dal 03/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21747.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

- dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di **PONTE SAN NICOLÒ' (G855) (PD)** Foglio Particella 126 Subalterno 90 Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte : 68 m² Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/04/2009, prot. n. PD0110642

ASTAlegale.net





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archworldpec.it

DESCRIZIONE DEI BENI

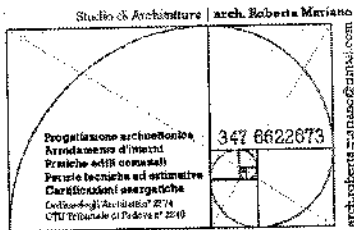
Per la descrizione dei beni viene allegato rilievo fotografico degli esterni ed interni.



Come anticipato nelle pagine precedenti oggetto di perizia è un appartamento al terzo piano facente parte di un complesso condominiale di grandi dimensioni, con relativo garage.

Il lotto è a breve distanza dal centro del paese, in una zona servita da negozi e uffici nel raggio di pochi km.



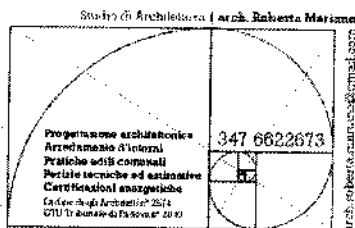


Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

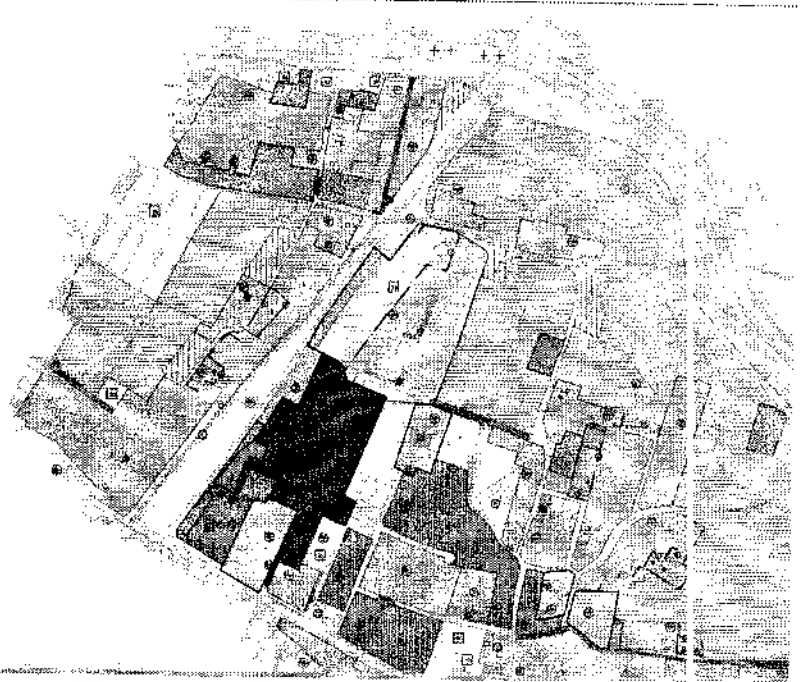
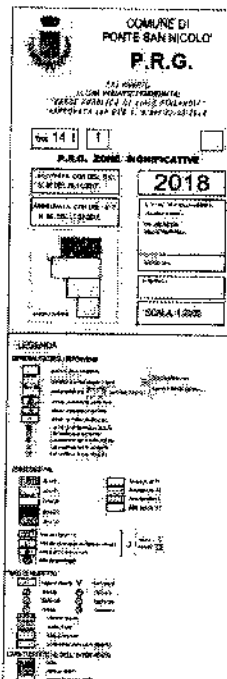


Il centro del paese dista 2,4 Km, ed è raggiungibile in 4 minuti di auto.



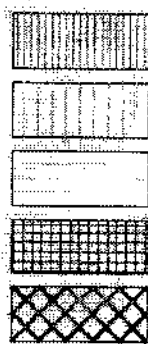
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



La zona è identificata nel Piano Regolatore del Comune di Ponte San Nicolò con la legenda seguente : zona D1/D2.

ZONIZZAZIONE



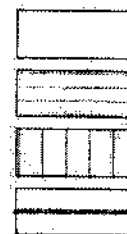
Zona B

Zona C1

Zona C2

Zona D1

Zona D2

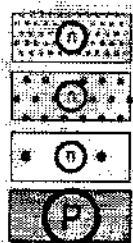


Zona agricola E1

Zona agricola E2

Zona agricola E3

Zona agricola E4



Aree per l'istruzione

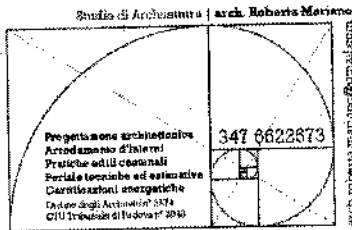
Aree per attrezzature di interesse comune

Aree a parco gioco e sport

Aree per parcheggio

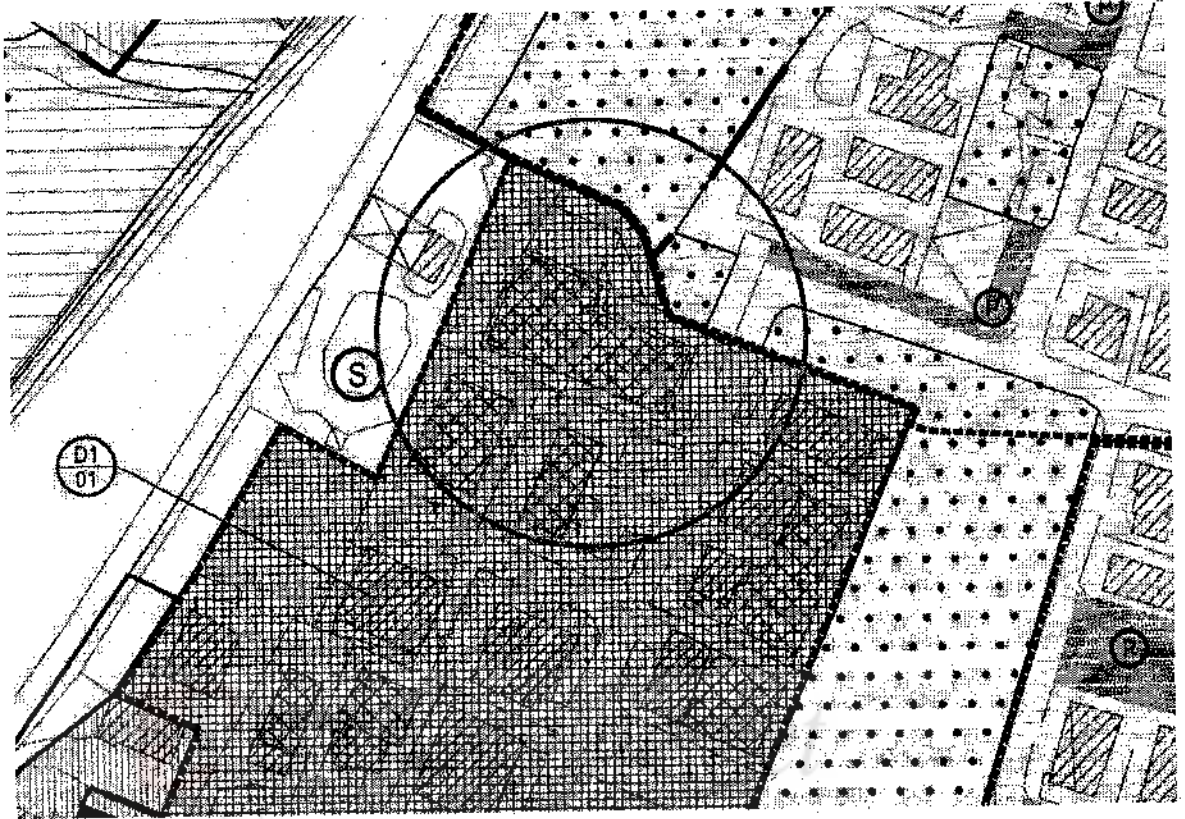
v. rep. n.9
 esistente di progetto





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



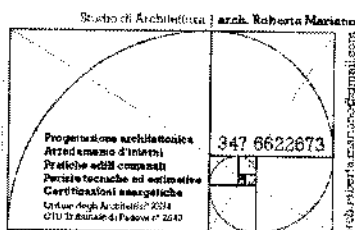
Estratto dalle Norme Tecniche attuative del Comune di Ponte San Nicolò

<https://www.comune.pontesannicolo.pd.it/upload/NORME%20TECNICHE%20ATTUAZIONE.pdf>

ART. 8 - ZONE D1 Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future.

ART. 10 - ZONE D2 Zone produttive a prevalente destinazione commerciale.
 Destinazioni d'uso: art. 4c) Interventi ammessi: Intervento diretto: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 40% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b). b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali: $I_f = 2,5 \text{ mc./mq.}$ - $I_c = 40\%$. Intervento preventivo: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 50% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b). b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali: $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$ - $I_c = 50\%$.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Il condominio è identificato con legenda che ne indica la destinazione principalmente commerciale ed effettivamente, osservando l'ingresso, sono presenti numerose attività a tale scopo: il piano terra e primo risultano adibiti a negozi e uffici.



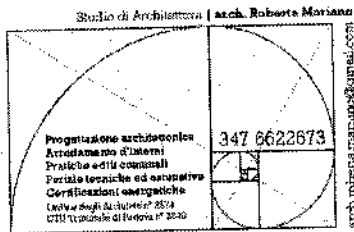
Un ampio parcheggio scoperto si distribuisce su un grande piazzale prospiciente l'immobile.



Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

16





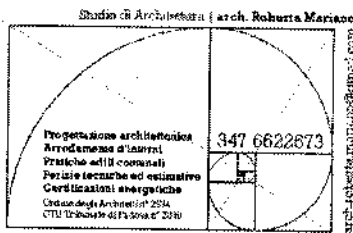
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it



Si accede alla proprietà attraverso un lungo marciapiede coperto con annesso ampio parcheggio.





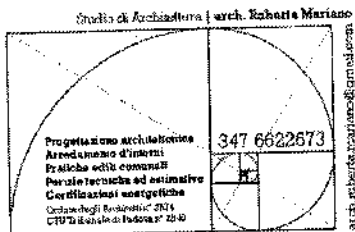
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

SPESE CONDOMINIALI

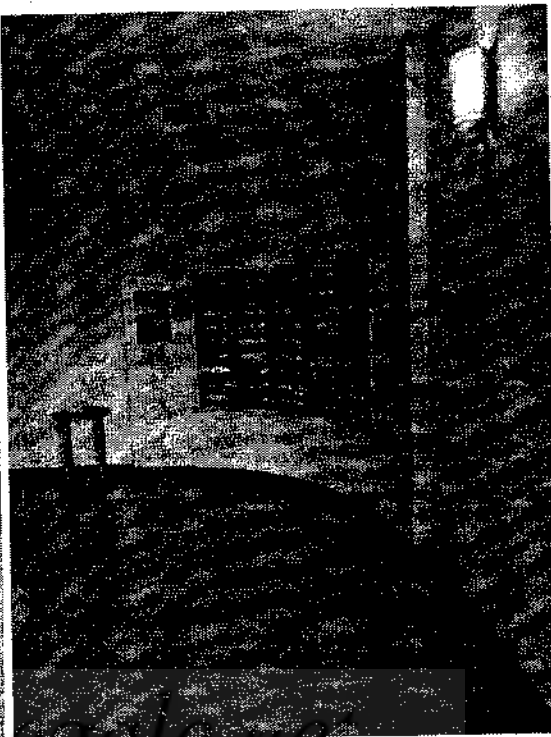
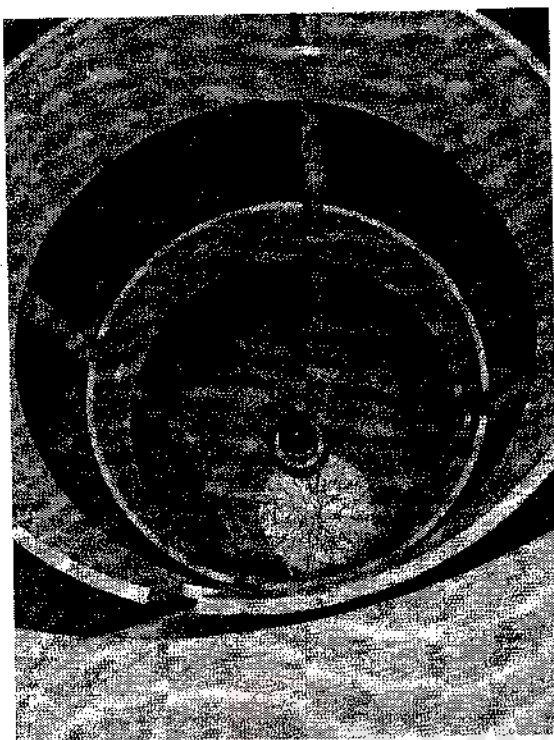
L'importo delle spese condominiali come da preventivo d'esercizio 2023 e consuntivo 2022, è di -5.801,26€.



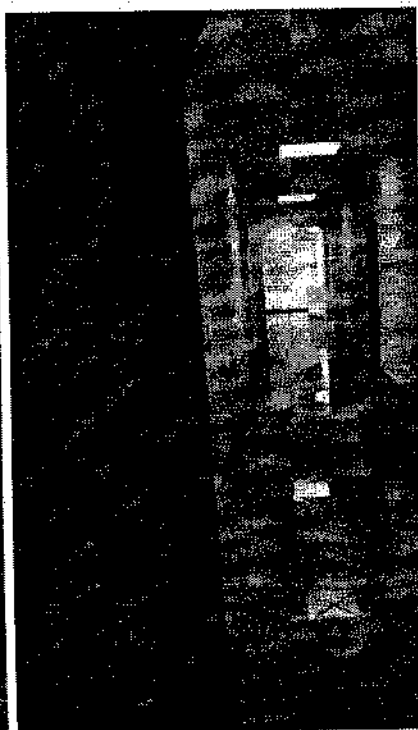
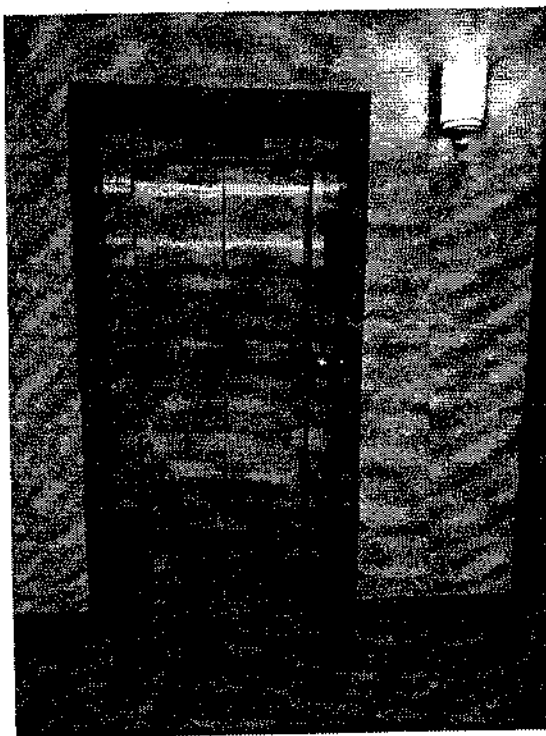


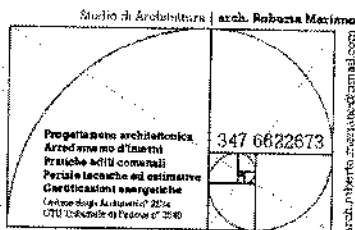
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



L'ingresso accoglie in un ampio spazio comune con una fontana al centro.

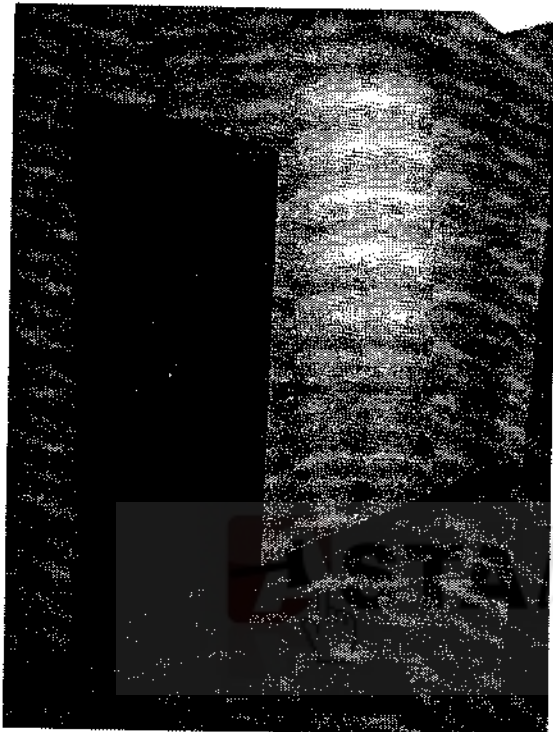




Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

E' servito da ascensore che consenti l'accesso ai piani superiori: l'unità in esame è al terzo piano.



ingresso_ lato corridoio condominiale

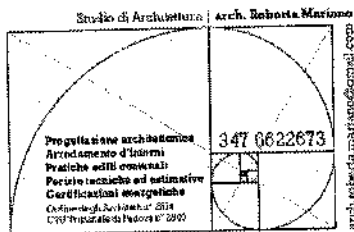


ingresso_ lato interno

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

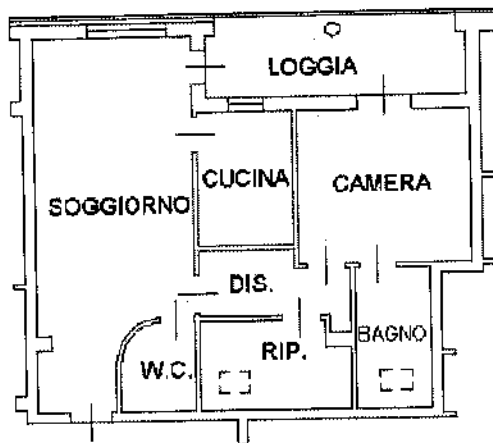
20





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



PIANO TERZO
H=3.00

L'accesso all'unità rileva una destinazione d'uso residenziale, coerente con quanto si evince da rogito e da planimetrie catastali.

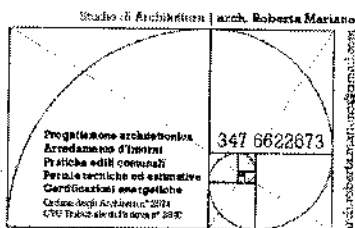
La planimetria catastale qui riportata rappresenta la distribuzione interna dei locali: soggiorno, wc, cucina, ripostiglio, camera, bagno e loggia esterna.

Il portoncino d'ingresso, blindato ed in legno, consente l'accesso ad un ambiente destinato a soggiorno, con pavimentazione in parquet in buone condizioni generali, un camino ed un ambiente, oggi adibito a wc, alla destra dell'ingresso.

La cucina consente l'accesso alla terrazza esterna. Si nota che su catastale la cucina è dotata di una finestra, mentre allo stato di fatto è presente una portafinestra.

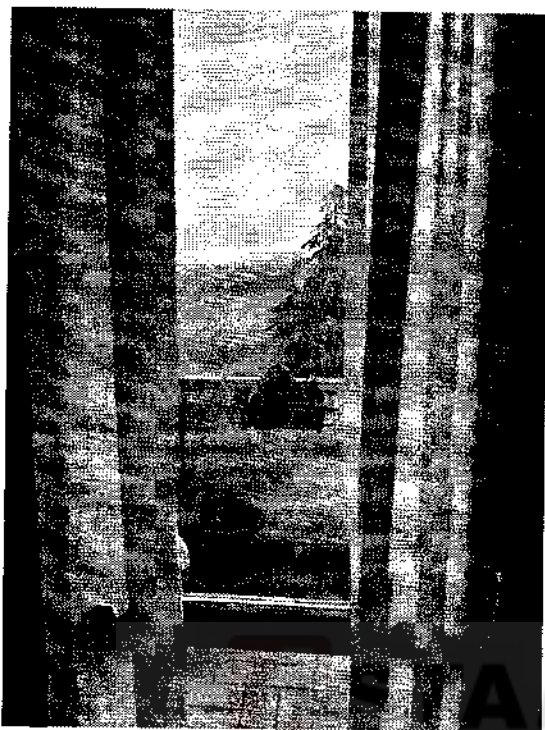
Dalla zona giorno si accede ad un corridoio che conduce alla zona notte dotata di una camera da letto, un ripostiglio ad uso cabina armadio ed un bagno.



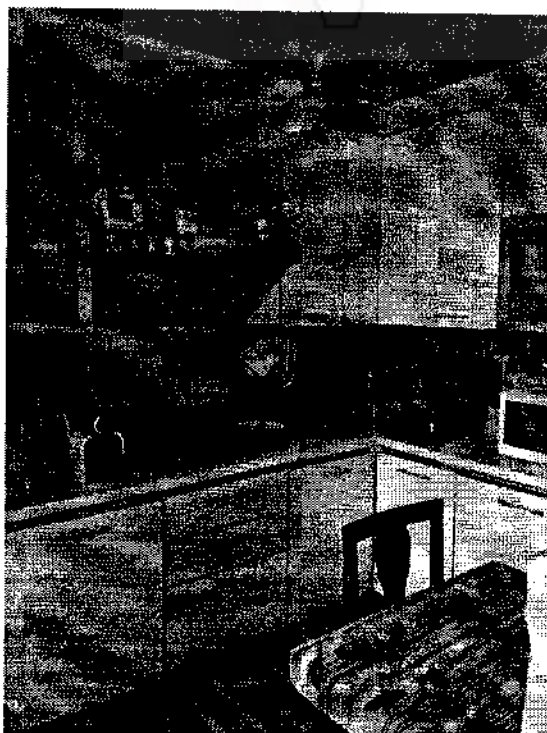


Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

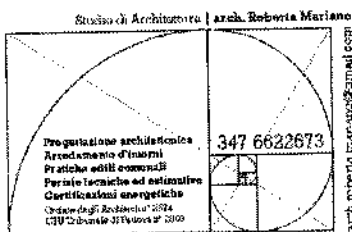


portafinestra cucina (no finestra)



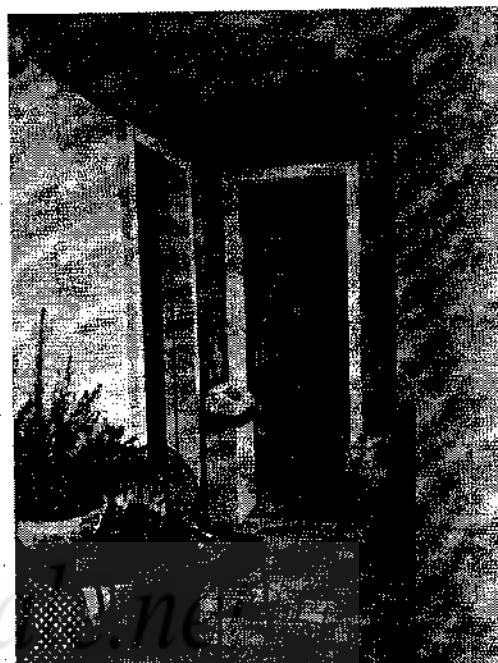
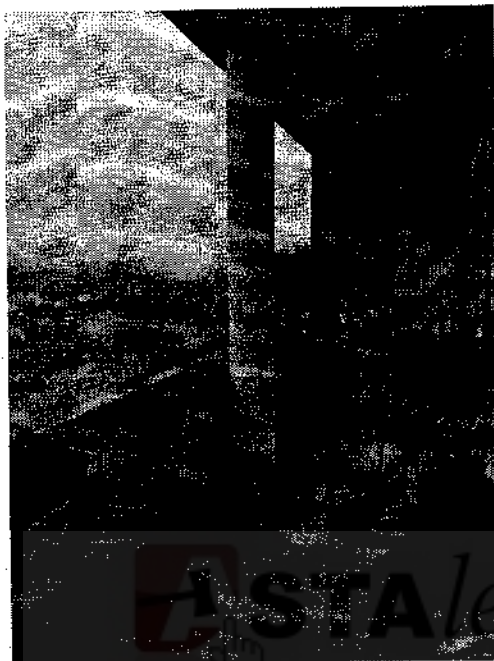
cucina





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archworldpec.it



Terrazza esterna alla quale si accede dal soggiorno e dalla cucina



L'ambiente con parete curva all'ingresso è stato trasformato, rispetto al progetto originale, in un piccolo bagno dotato di lavandino, wc, bidet e doccia, non finestrato e privo di antibagno. Questo wc, pur essendo riportato

Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

23



Studio di architettura arch. Roberta Mariano

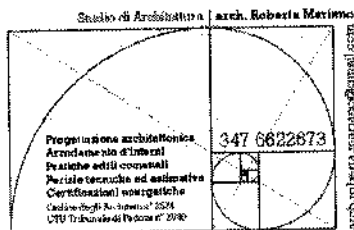
Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

come tale nelle planimetrie catastali, non è regolare urbanisticamente. Si vedrà in seguito le indicazioni del comune in merito alla risoluzione di questa incongruenza.



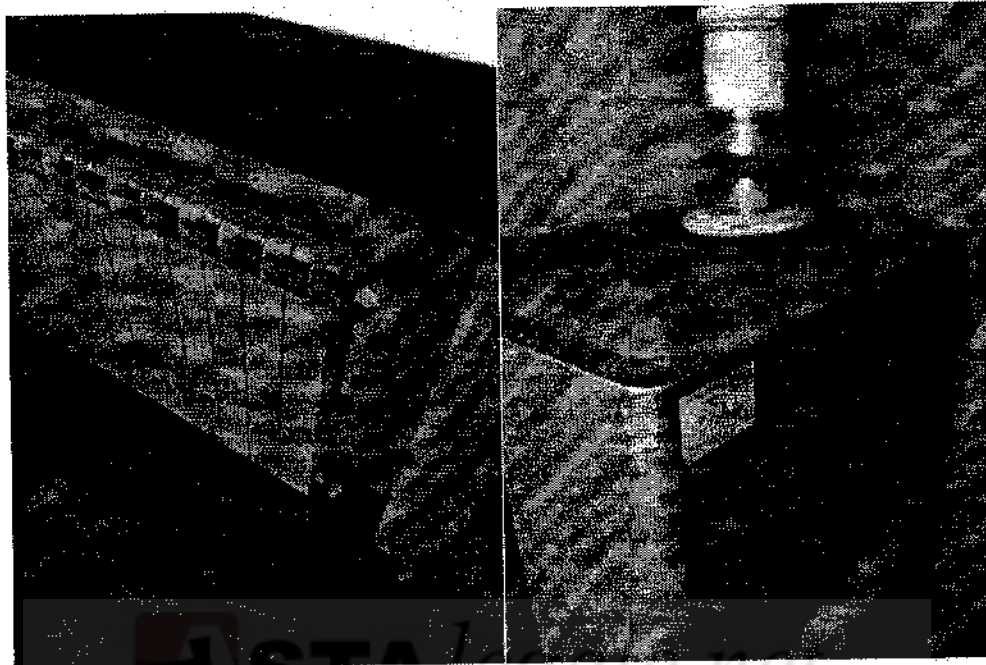
Soggiorno: serramenti in legno doppi vetri con tapparelle, pavimento in parquet in buone condizioni, caminetto, pareti tinteggiate.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it



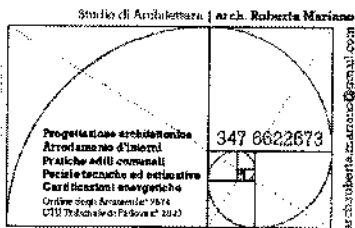
Riscaldamento autonomo con termosifoni senza valvole termostatiche.

La caldaia autonoma è installata all'esterno, in terrazza.



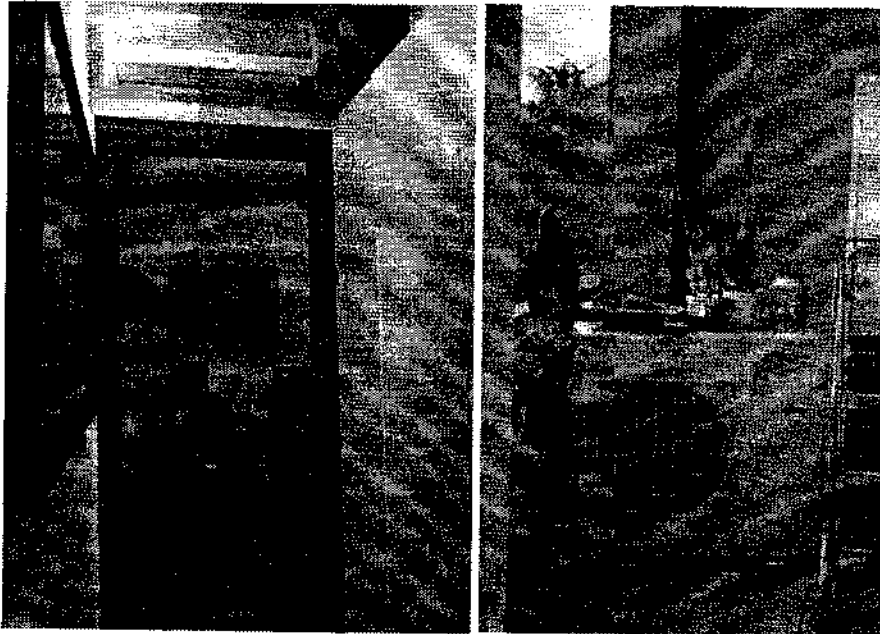
Serramenti in legno doppio vetro con tapparelle





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

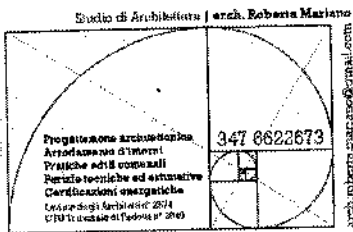


Climatizzatore



Camera da letto matrimoniale con pavimento in parquet e portafinestra





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it



Bagno composto da lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.



Cabina armadio con apertura finestrata a soffitto



Studio di Architettura | arch. Roberta Mariano

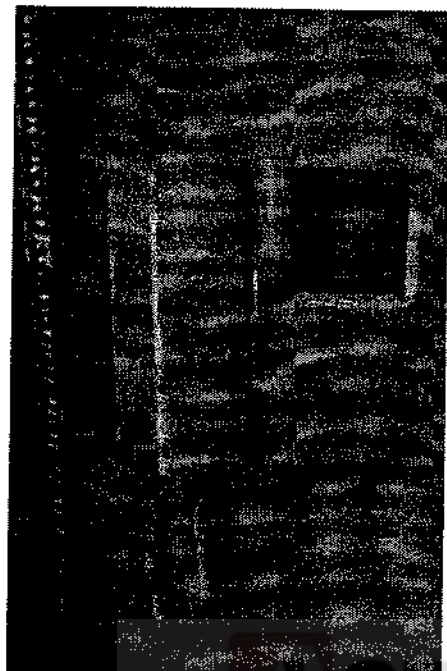
Progettazione architettonica
Arredamento d'interni
Pratiche edilizie comunali
Perizie tecniche ed estimative
Certificazioni energetiche
Ordine degli Architetti 2784
CTU di Genova di Padova n° 2045

347 6622673

arch.roberta.mariano@gmail.com

Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

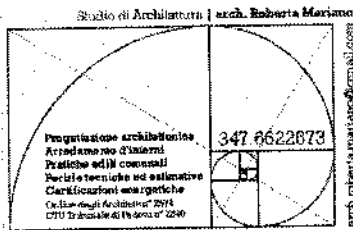


Videocitofono



Portoncino blindato





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

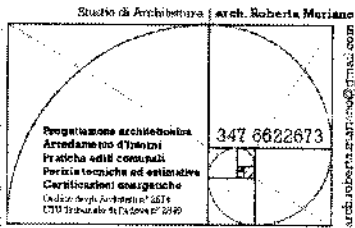
Via Dandolo n° 21, 35010 Borgecico (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it



Zona giorno, serramenti esterni ed interni in legno. Pavimenti in legno.

La porta in cucina deve essere regolarizzata graficamente in quanto la documentazione edilizia e catastale ne riportano una raffigurazione come finestra.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

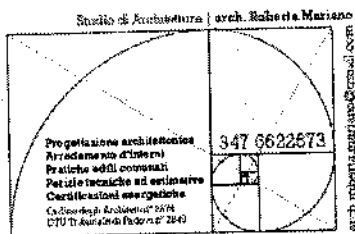
GARAGE



Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

30





Ist. n. 13 dep. 24/01/2024
Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

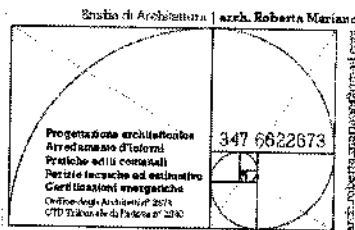
L'accesso agli atti effettuata presso il Comune di Ponte San Nicolò ha consentito di esaminare i passaggi salienti della pratica edilizia dell'immobile oggetto di analisi.

Si allega alla perizia l'integrità della documentazione acquisita ed in particolare:

- Concessione Edilizia n.86 del 2000 con elaborati grafici;
- DIA n. 265 del 2001;
- DIA n. 210 del 2002;
- Abitabilità n. 48 del 2002;
- Comunicazione cambio destinazione uso.

La verifica della documentazione edilizia ha fatto emergere che risultano depositate una pratica di abitabilità del 2002 dell'unità in questione e una di cambio d'uso da direzionale a residenziale.



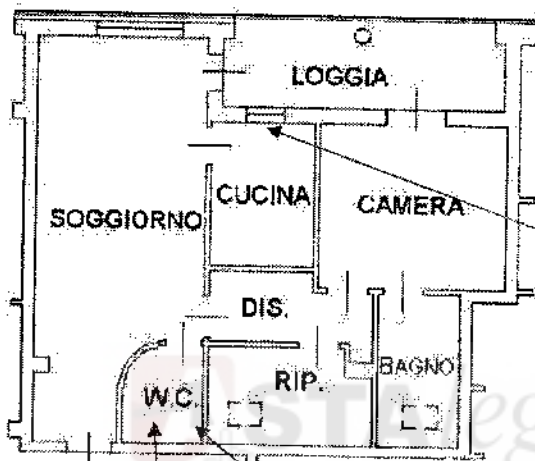


Studio di architettura arch. Roberta Mariano

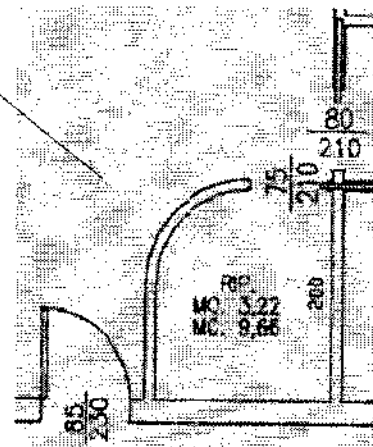
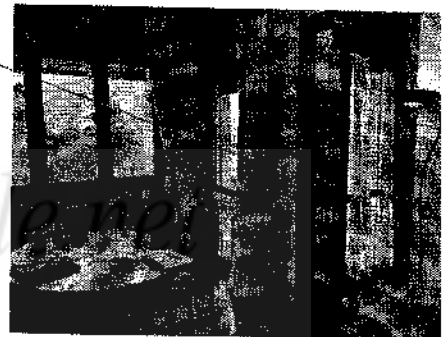
Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldipec.it

Da confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi risultano le seguenti incongruenze:

- indicata finestra in cucina, mentre si tratta di una portafinestra
- wc ingresso, congruo rispetto al catastale, ma non altresì rispetto alla pratica edilizia autorizzata in Comune, che lo identifica come ripostiglio
- wc privo di antibagno

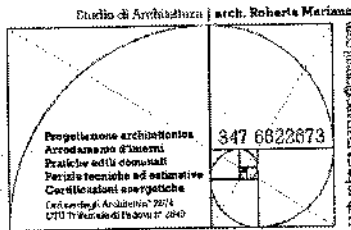


Planimetria catastale



Estratto tavola edilizia





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

In funzione dello stato dei luoghi e atti, è necessario tener conto di quanto segue:

1. per quanto riguarda il ripostiglio, trasformato in wc, ai sensi dell'art. 37.10 del regolamento edilizio, lo stesso non può prospettare direttamente in locali abitabili quali il soggiorno, perché necessita di un locale filtro (disimpegno);
2. la pratica edilizia agli atti, necessita aggiornamento con una richiesta di cambio destinazione d'uso senza opere, rif. *Richiesta del 18.11.2001 prot 22394*. La stessa si è conclamata nella nuova destinazione. Dal punto di vista catastale l'unità in oggetto dovrebbe fare riferimento a quella censita al fg.1 mapp 126 sub 83 riclassificata come A2
3. l'agibilità dei locali va aggiornata con la nuova destinazione, previa regolarizzazione del locale wc indicato ai punti precedenti, e graficamente della portafinestra,

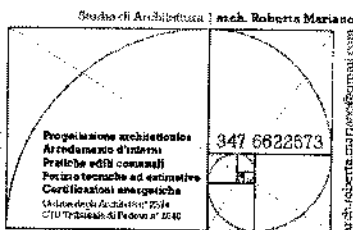
Poiché diventa difficoltosa la regolarizzazione edilizia con predisposizione del locale antibagno (rif. Punto 1), si consiglia la rimozione dei sanitari con il ripristino del locale attualmente adibito a wc, a ripostiglio, così come presente nella documentazione edilizia agli atti e quindi la presentazione di una nuova pratica edilizia che regolarizzi anche quanto indicato ai punti 2 e 3.

Si stima pertanto indicativamente un deprezzamento per:

- stesura e deposito pratica edilizia a cura di un tecnico abilitato, costo pratica edilizia con tutto quanto esplicitato come necessario dal Comune ...€ 2.500,00
- costo rimozione sanitari e ripristino a locale lavanderia.....€ 2.500,00

DEPREZZAMENTO TOTALE PER REGOLARIZZAZIONE E AGIBILITA' €5.000,00





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

PROPRIETA' ED ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

La proprietà è stata acquisita con atto di compravendita dell'8 luglio 2010, Notaio dr. Vincenzo Attianese di Albignasego, tra la

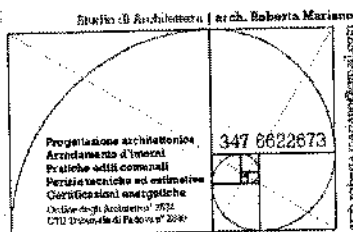
Piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte un fabbricato commerciale, residenziale e direzionale denominato Complesso Sirio, sito nel Comune di Ponte Sar Nicolò in Via Guido Rossa 39 e più precisamente:

- appartamento al terzo piano composto da soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, wc, bagno, una camera e loggia;
- garage posto al primo piano sotto-strada dello stabile di 21mq

Elenco sintetico delle formalità.

1. Trascrizione a favore del 16.07.2010 – Reg. Part. 16297 Reg. gen. 28011.
2. Iscrizione contro del 16.07.2010 – Reg. Part. 6539 Reg. Gen. 28012, I
3. Trascrizione contro del 13/03/2021 – Reg. Part. 20373 Reg. Gen. 30774





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
arch.roberta.mariano@gmail.com
roberta.mariano@archiworldpec.it

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di certificazione energetica che ne identifica la classe F
153,40kWh/m² anno.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Unità Immobiliare: Abitazione: edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Zon. U1	Verifica	11/2017
Riferimenti catastali	Foglio 1, numero 126, sub. 40		
Indirizzo ed. Edil.	Via Guido Rossa, 39 - piano terzo		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	X	
Progettista	Ing. Guido Rossa 39		Teorico
Costruttore	Via Guido Rossa 39		Costruttore

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: F

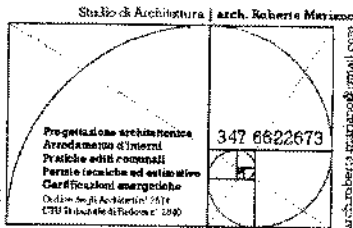
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

4. QUALITÀ DELL'EDIFICIO PRODOTTA (TRAFFICAMENTO)

5. Riferimento al calcolo dell'energia

Norma UNI EN 15193





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

OCCUPAZIONE E CONFINI

In occasione del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dai
 Confina con proiezione di scoperto per un lato, con sub. 83 secondo lato, con sub.
 66 terzo lato. Il garage confina con sub.33, con sub.31 e con sub. 77.

CRITERI GENERALI DI STIMA ADOTTATI E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

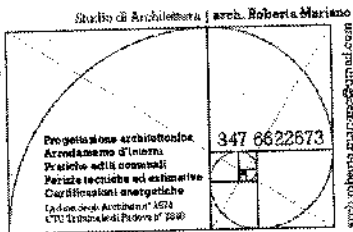
Per la stima del valore commerciale attuale dell'immobile si è eseguita un'indagine di mercato immobiliare condotta nel contesto, per beni simili per caratteristiche e tenuto conto di tutti i parametri che possono influenzarne la valutazione, attraverso il metodo sintetico comparativo, che tenga in considerazione sia la posizione, che le condizioni generali dell'immobile, le finiture e il loro stato di conservazione.

Si è poi analizzato il valore medio di edifici analoghi in zona grazie ad un confronto presso alcune agenzie immobiliari del luogo per recepire dati utili e riferiti a recenti compravendite nelle strette vicinanze e nel medesimo contesto.

Va inoltre considerato elemento di riferimento importante il valore indicato dall'Agenzia delle entrate, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari.

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/padova-provincia/ponte-san-nicolo/zona-periferica-roncaglia/10697/>





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1 ^a fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 1.136	€ 1.398	€ 1.687	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 1.003	€ 1.214	€ 1.426	

Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore a media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 793	€ 909	€ 1.035	

Villa & Villini			
Quotazioni di Ville e Porzioni di Ville			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 1.185	€ 1.340	€ 1.474	

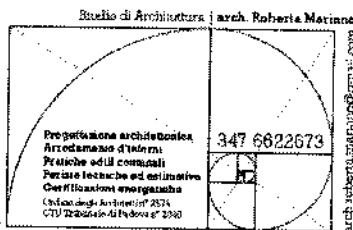
Quotazione 24.01.2024

L'appartamento è situato in un condominio in località Roncaglia di Ponte San Nicolò, pertanto rientra nella quotazione della fascia media con valore che va da 1.003,00 € a 1.426,00 €/mq.

Esecuzione immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

37





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (PD)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per quella zona, abitazioni civili, stato conservativo normale, va da 1.100,00 €/mq a 1.400,00€/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: PONTE SAN NICOLÒ

Frazione: Periferia/CONTRA PERIFERICA - RONCAGLIA

Codice di zona: U1

Microzona catastale n° 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

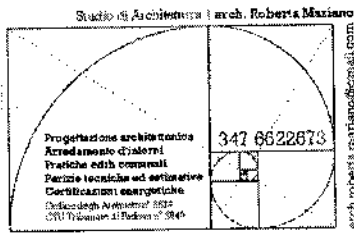
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4	5	L
Abitazioni civili	Cipino	1400	1800	L			L
Abitazioni a tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,0	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1700	L	4,4	5	L

Si considera un valore medio di 1.250€/mq.

Analizzando i valori di riferimento individuati nelle aste attive oggi sul sito Astalegale.it a Ponte San Nicolò, non ci sono al momento aste attive in zona, ma i valori a raggio più esteso risultano per appartamenti analoghi dai 70 a 100mila €.

Ricercando i comparabili tra gli annunci di agenzie immobiliari a Ponte San Nicolò, confrontandone caratteristiche e metratura, se ne sono identificati alcuni per un valore di mercato intorno ai 1.200-1.400 €/mq.





Studio di architettura arch. Roberta Mariano

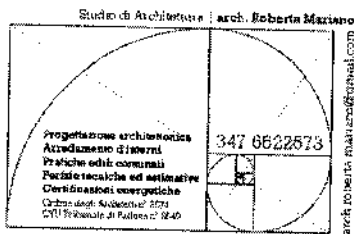
Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

Il calcolo delle superfici è stato fatto basandosi sulle planimetrie catastali e sulle misure verificate in loco in occasione del sopralluogo. Alla luce degli elementi di valutazione di cui sopra, della posizione al secondo piano, dotato di ascensore, delle finiture, dello stato generale dell'immobile, si ritiene congruo considerare un valore indicativo di riferimento di **1.250,00 €/mq.**

Al fine di riassumere tutti gli elementi che collaborano alla quantificazione del valore dell'immobile, si riporta una tabella riepilogativa che ne evidenzia il computo:

Descrizione	mq	coeff.	superf.	€/mq	€	Quota	€
Appartamento	72,00	1,00	72,00	1.250,00 €	90.000,00 €	1/1	90.000,00 €
Terrazzo	9,80	0,30	2,94	1.250,00 €	3.675,00 €	1/1	3.675,00 €
Garage	21,00	0,50	10,50	1.250,00 €	13.125,00 €	1/1	13.125,00 €
							106.800,00 €
Detrazione 15% per assenza della garanzia per vizi palesi o occulti							16.020,00 €
Stima indicativa riduzione per costo pratica di regolarizzazione edilizia e catastale							2.500,00 €
Stima indicativa riduzione per rimozione sanitari-piastrelle e ripristino a ripristino							2.500,00 €
							85.780,00 €

Arrotondato **86.000,00€**



Studio di architettura arch. Roberta Mariano

Via Dandolo n° 21, 35010 Borgoricco (Pd)
 P.IVA 04199620289 Cell. 347.6622673
 arch.roberta.mariano@gmail.com
 roberta.mariano@archiworldpec.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO La procedura in oggetto interessa i diritti intestati al

- Diritto di proprietà 1/1 appartamento al 3° piano situato nel comune di Ponte San Nicolò (Pd) in Via Guido Rossa 39, catastalmente identificato al **foglio 1, particella 126, sub. 90, categoria A/2**, classe 02, vani 4,5, Euro 476,43.
- Diritto di proprietà 1/1 garage al 1° interrato, Ponte San Nicolò, Via Guido Rossa 39, catasto **foglio 1, particella 126, sub. 32**, C/6, classe 02; cons. 21mq, Euro 47,72.

UBICAZIONE Proprietà situata a Ponte San Nicolò, via Guido Rossa n° 39

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- Trascrizione a favore del 16.07.2010 – Reg. Part. 16297 Reg. gen. 28011
- Iscrizione contro del 16.07.2010 – Reg. Part. 6539 Reg. Gen. 28012, 1
- Trascrizione contro del 13/03/2021 – Reg. Part. 20373 Reg. Gen. 30774

OCCUPAZIONE E CONFINI

In occasione del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal

Confina con proiezione di scoperto per un lato, con sub. 83 secondo lato, con sub. 66 terzo lato. Il garage confina con sub.33, con sub.31 e con sub. 77.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE Classe F.

PREZZO BASE: 86.000,00€

Borgoricco 24.01.2024

Il C.T.U. arch. Roberta Mariano



Esecuzione Immobiliare RG 220.2021 _ 24.01.2024

40

