

PDF Eraser Free

INDICE

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

PDF Eraser Free

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o 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;

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

3

PDF Eraser Free

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura

4

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

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

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

(omissis)...

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

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

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

5

PDF Eraser Free

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. INDAGINI SVOLTE

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

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

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

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

È stata acquisita la nota di trascrizione del titolo di provenienza (allegato 20).

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

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA E NELL' ISTANZA DI VENDITA

Elementi identificativi risultanti dall'annotazione della trascrizione sentenza di condanna esecutiva

R.G. n. 8356 | R.P. n. 1197 del 04/08/2022

SEZIONE B IMMOBILI - UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1

Comune di Padova | Catasto Fabbricati | Foglio 56 – Particella 570 – **Subalterno 83** | Natura A2 |

Consistenza 4.5 vani

Immobile 2

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

6

PDF Eraser Free

Comune di Padova | Catasto Fabbricati | Foglio 56 – Particella 570 – **Subalterno 46** | Natura C6.

SEZIONE B IMMOBILI – SOGGETTI

A Favore – Soggetto 1.

Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. – Padova (PD) C.F. 02089931204

Contro – Soggetto 1.

Elementi identificativi risultanti dall'istanza di vendita immobiliare avente ad oggetto i seguenti beni immobili, come di seguito descritti, di proprietà per la quota di ½ della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
Immobile 1

Comune di Padova, Catasto Fabbricati,
Foglio 56, Part. 570, **Subalterno 83**, Natura A2, Consistenza vani 4,5

Immobile 2

Comune di Padova, Catasto Fabbricati,
Foglio 56, Part. 570, **Subalterno 46**, Natura C6, Metri quadri 17

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

Visura per soggetto del 08/07/2022 – Terreni e Fabbricati siti in tutta la Prov. di Padova (allegato 7).

Immobile 1

Comune di Padova Foglio 56 particella 570 **subalterno 46**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 56 particella 570

- Indirizzo

Via Ca Stimabile n. 19 Edificio B Piano S1

- Dati classamento

Rendita Euro 65,85 | Zona censuaria 2 | Categoria **C/6** | Classe 6 | Consistenza 17 mq | superficie 19

Intestazione attuale dell'immobile:

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per ½.

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per ½

Immobile 2

Comune di Padova Foglio 56 particella 570 **subalterno 83**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 56 particella 570

- Indirizzo

Via Ca Stimabile n. 19/A Edificio B interno 9 Piano 2-3

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
tel./fax. 049 8685337
studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

b) la comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso ... omissis...

- **nota in data 2 aprile 2002 ai nn. 12589/8927**

dell'atto di compravendita in data 21 marzo 2002 repertorio n. 49472 notaio Loris Camporese di Abano Terme, con cui la società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], ha acquistato dalla signora [REDACTED] (regime indicato: separazione dei beni), che ha venduto la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni - Comune di Padova

Foglio 56 (cinquantasei)

- **particella 536**, are 0.10, nat. T;
- **particella 334**, are 2.60, nat. T
- **particella 568**, are 5.85, nat. T
- **particella 570**, are 6.08, nat. T
- **particella 575**, are 1.55, nat. T
- **particella 577**, are 3.05, nat. T
- **particella 645**, are 12.00, nat. T
- **particella 648**, are 0.50, nat. T
- **particella 507**, are 0.08, nat. T (ente urbano);
- **particella 538**, are 0.02, nat. T (ente urbano);

...omissis..

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

Per comodità di lettura si riportano in modo sintetico e non esaustivo le formalità risultanti dal Certificato Notarile che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **nota in data 6 settembre 2017 ai nn. 34260/22058**

dell'ordinanza di sequestro conservativo in data 25 agosto 2017 rep. 6636/2017 Tribunale di Padova, notificata in data 18 agosto 2017 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02089931204, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dei seguenti beni immobili:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova

Foglio 56 (cinquantasei),

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

- **particella 570, sub. 83**, nat. A/2, vani 4,5;

- **particella 570, sub. 46**, nat. C/6, mq. 17;

Nel quadro D) della predetta nota è stato precisato che "il sequestro conservativo autorizzato sino alla somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)";

- **nota in data 4 marzo 2022 ai nn. 8356/1197**,

di annotazione di sentenza di condanna esecutiva (a margine della trascrizione RP. 22058 del 6 settembre 2017) emessa dal Tribunale di Padova il 24 gennaio 2022 rep. 28/2022 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02089931204 contro [REDACTED]

Nel quadro D) di detta nota di annotazione è stato precisato che: "Con la sentenza di cui al titolo il Giudice ha condannato la signora [REDACTED] a corrispondere a titolo risarcitorio alla banca "Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a." (ora Intesa Sanpaolo S.P.A.) la somma di Euro 113.940,00 (centotredicimilanovecentoquaranta virgola zero zero) oltre a interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo. Ha confermato altresì gli atti di sequestro posti in essere dalla parte attrice sulla base delle ordinanze autorizzative dell'A.G. nei limiti dell'importo pari a quello della condanna. Il Giudice ha condannato la signora [REDACTED] a rifondere in favore della banca "Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a." (ora Intesa Sanpaolo S.P.A.) le spese di lite oltre spese generali, IVA e CPA come per legge."

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **nota in data 12 settembre 2003 ai nn. 39844/9172**

dell'atto di mutuo fondiario in data 8 settembre 2003 repertorio n. 31959 notaio Giorgio GOTTARDO di Padova concesso dalla "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A." con sede in Padova, codice fiscale: 02089931204 e domicilio ipotecario eletto in Padova, Corso Garibaldi 22/26, per la somma di euro 123.191,38 (centoventitremilacentonovantuno virgola trentotto) e per la durata di anni 20 (venti) alla parte mutuataria [REDACTED]

[REDACTED] a fronte del quale i signori [REDACTED] hanno concesso ipoteca a favore della predetta banca mutuante per la complessiva somma di euro 246.382,76 (duecentoquarantaseimilatrecentottantadue virgola settantasei) sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova

Sezione D Foglio 3 (tre),

- **particella 305, sub. 83**, Via Ca' Stimabile n 19/A Ed. B

int.9 , piano 2-3, nat. A/2, vani 4,5;

- **particella 305, sub. 46**, Via Ca' Stimabile, Ed. B , piano S1, nat. C/6, mq. 17.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

residenziale a commerciale al piano terra ed al piano secondo, variante in corso d'opera alla C.E. N. 28/2000 del 26/10/2001 e successiva variante del 16/04/2002.

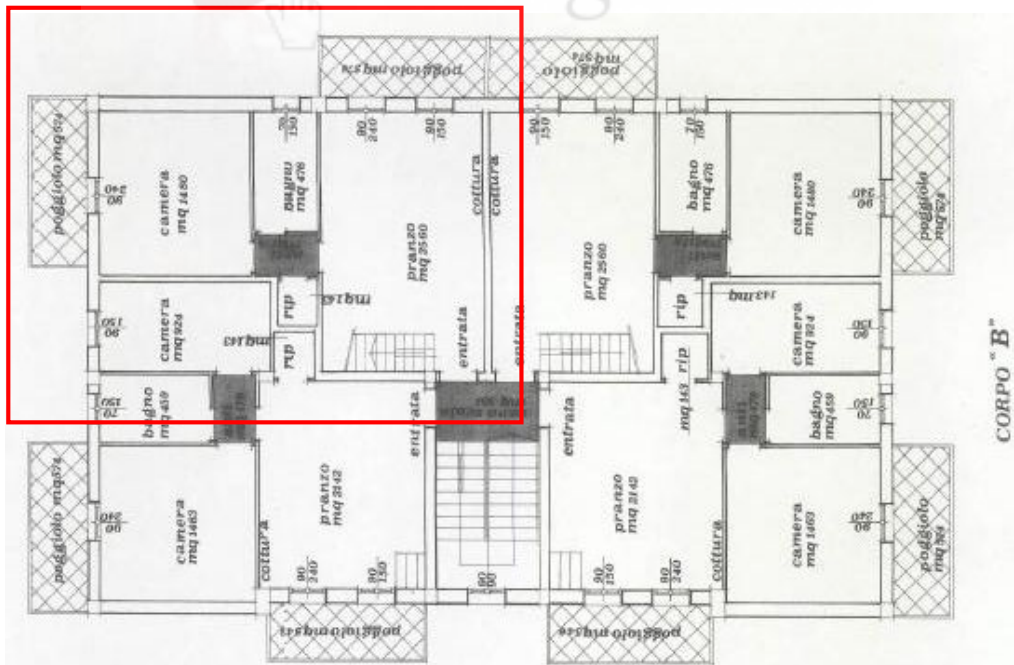
- La sanatoria ai sensi dell'art.97 III Comma della L.r. 27/06/1985 n. 61 per l'esecuzione di lavori ampliamento al piano sottotetto per la realizzazione dei poggioli, opere eseguite in difformità alla C.E. N. 28/2000 del 26/10/2001 e successiva variante del 16/04/2002.

(allegato 15).

Richiesta di Abitabilità totale prot. n. 2155/03 del 16 aprile 2003 relativo alle 30 unità residenziali e due uffici tutti i piani dall'interrato al sottotetto. Decorsi i termini dalla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento ha dichiarato la conclusione dell'iter e la maturazione del silenzio assenso alla data del 31/05/2003 (allegato 17).

9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo (locale sottotetto a parte) dell'unità immobiliare e dell'area esterna; dalla verifica effettuata, sulla scorta dei grafici architettonici forniti dal Comune, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità:



Estratto dal progetto di variante tav piano 1° e 2° sottotetto

Abitazione

Piano secondo: sostanzialmente conforme rispetto alla posizione dei divisori interni, **non è rispettata** la destinazione d'uso di alcuni locali. La distribuzione interna dell'ultimo progetto approvato prevedeva

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architetto bassini.it

PDF Eraser Free

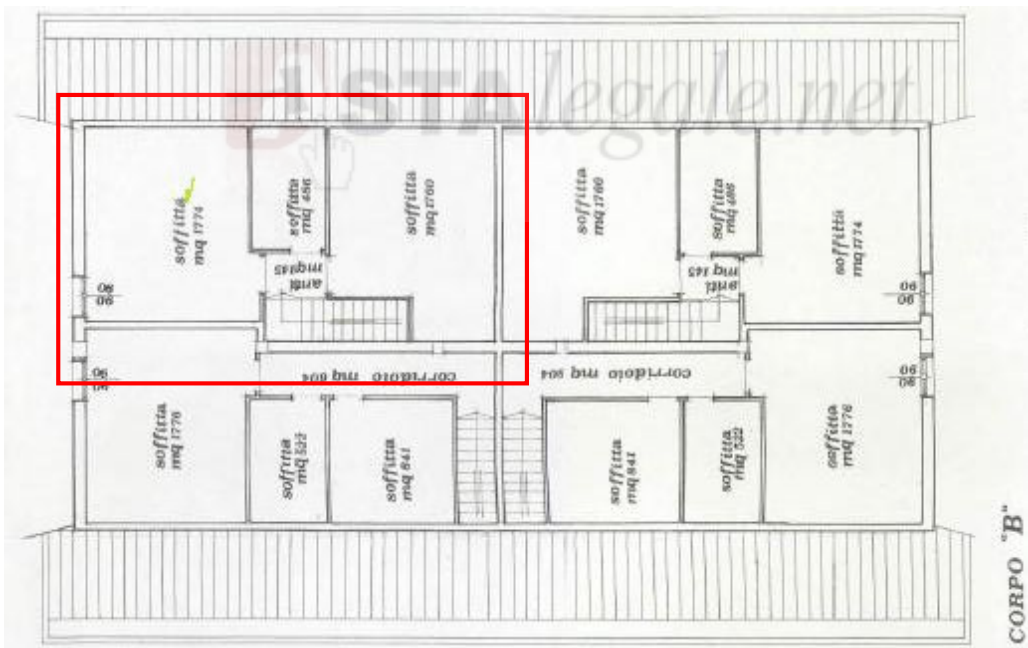
che in corrispondenza della parete est del soggiorno fosse ricavato l'angolo cottura, un ripostiglio, un corridoio, un bagno, una camera, due terrazze.

Dal sopralluogo effettuato in data 28 luglio 2022 è risultata l'assenza dell'angolo cottura nel soggiorno, la realizzazione del locale cucina la posto della camera

Piano sottotetto:

Secondo il progetto approvato tutto il piano sottotetto dovrebbe essere adibito a soffitta. Sono state ricavate due camere e un bagno, la distribuzione interna degli ambienti in pianta corrisponde.

Dalla sezione che si accompagna al progetto di variante comparativo (Tav. 4/a – corpo B) non è possibile ricavare con precisione le altezze riferite al locale sottotetto; da una ricostruzione grafica sembrerebbe che in corrispondenza della parte interna del colmo, nel punto più alto la misura sia pari a ml. 2,70 circa. Lo scrivente durante il sopralluogo ha rilevato l'altezza nel punto più alto della camera a nord ovest pari a ml 3.44 e il punto più basso pari a ml.1,10. In corrispondenza del locale soffitta centrale, di minori dimensioni, è stato ricavato un bagno dotato di abbaino (autorizzato con ultima variante) con altezza nel punto più alto di ml 2.77 e di 2.33 ml nel punto più basso in corrispondenza delle pareti; sulla parete nord del bagno è stata realizzata una finestra.



Estratto dal progetto di variante tav piano 1° e 2° sottotetto

Garage

Le dimensioni rilevate rientrano nelle tolleranze progettuali previste.

Conclusioni

Lo scrivente rileva un problema di abuso riferito all'altezza e pendenza della falda del sottotetto; dal rilievo effettuato l'altezza da terra del solaio dell'ultimo piano (sottotetto), rispetto a quanto autorizzato con concessione nr. 28/00/2 18/12/2022 rientra nelle tolleranze stabilite dalla norma.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architetto**bassini**.it

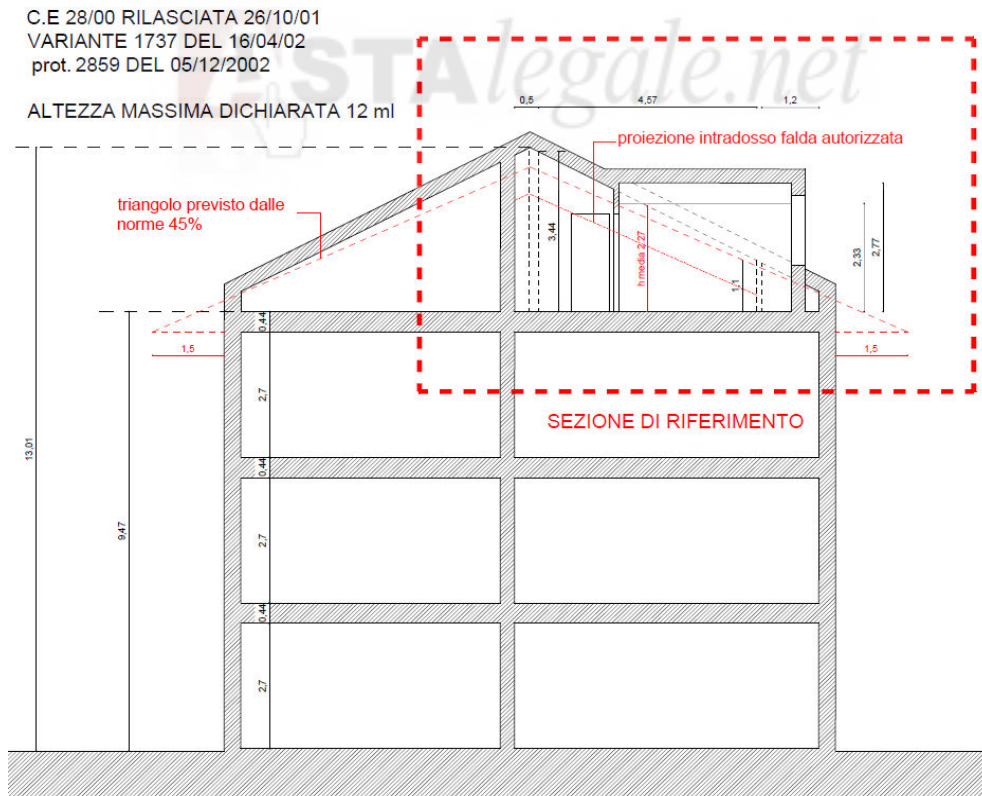
PDF Eraser Free

Relativamente alla destinazione d'uso dei locali, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato con il posizionamento dell'angolo cottura nel soggiorno e della camera da letto nel piano secondo; tutti i locali del sottotetto dovranno essere utilizzati come soffitta e non come camere e bagno.

Spese di sanatoria

Relativamente alle spese per il ripristino dell'angolo cottura nel soggiorno, si ipotizza di posizionare il lavello e il piano di lavoro sulla parete ovest del soggiorno al fine di ridurre le spese di demolizione e non intervenire sui pavimenti.

E necessario effettuare una traccia lungo la parete perimetrale nord (o realizzare una controparete in cartongesso), lato soggiorno, camera e bagno fino alla nuova posizione del lavello per collegare lo scarico cucina, gli attacchi per l'acqua calda e fredda possono essere collegati alle tubazioni di adduzione dei sanitari del bagno che si trovano nella stessa parete effettuando uno scasso dal locale soggiorno, dovranno essere posizionate nuovi interruttori e prese di alimentazione elettriche, adduzione gas, costo presunto Euro 5.500,00 ivato circa; sanzione amministrativa nessuna. Si tratta di importi indicativi da non considerarsi in alcun modo definitivi, le verifiche per la redazione di un preventivo dettagliato dovrà essere effettuato dalla Ditta esecutrice dei lavori.



La maggior altezza rilevata nei vani del sottotetto costituisce un aumento di volume non sanabile e

14

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
tel./fax. 049 8685337
studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

pertanto, dopo aver verificato la situazione anche con l'ufficio tecnico, si ritiene che l'unica possibilità offerta dalla norma vada riferita all'applicazione dell'articolo 34 comma 2 del DPR 380/2001.

Relativamente ai costi di fiscalizzazione del maggior volume ricavato a seguito della variazione di sagoma del sottotetto rispetto a quanto autorizzato si applica il D.P.R. 380/2001, articolo 34 **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, comma 2.** *“ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

Il calcolo del maggior volume realizzato interessato dalla sanzione è stato calcolato graficamente con opportune approssimazioni e arrotondamenti, va trasformato in superficie equivalente alla quale si applica la sanzione amministrativa. Dalla restituzione grafica effettuata risulta pertanto un maggior volume di $mc\ 34.74 \times 3/5 = 20.84\ mq\ equivalenti \times 2.000,00\ Euro/mq = 41.688,00\ Euro$. Le spese tecniche vanno quantificate in circa 4.500,00 Euro oneri fiscali compresi

Si tratta di importi indicativi da non considerarsi in alcun modo definitivi, il costo della sanzione amministrativa per la fiscalizzazione del maggior volume dovrà in via definitiva essere calcolata dall'ufficio tecnico comunale a seguito della presentazione di un progetto che identifichi le aree e i volumi oggetto di calcolo.

15

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gas metano posizionata all'esterno nella nicchia predisposta nella terrazza lato ovest del piano secondo, gli elementi radianti sono in metallo; sono presenti una due macchine indipendenti per il raffrescamento del piano secondo e del piano sottotetto posizionate nella terrazza a ovest del piano sottotetto; le finestre sono in legno con vetro camera dotate di scuri in legno.

L'edificio è attualmente occupato dalla proprietà, gli impianti sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

11. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 570 che individua l'intero complesso condominiale confina con (allegato 2):

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

a NORD con le particelle 123, 573, stesso Comune e Foglio;
 ad OVEST con particelle 140, 141, 142, stesso Comune e Foglio;
 a SUD con le particelle 596, 578, 574 stesso Comune e Foglio
 ad EST con la particella 574, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico e all'appartamento individuato al **sub 83** del piano sottotetto confina come segue (allegato 3):

a NORD e OVEST con vuoto su scoperto condominiale
 a SUD con vano scala condominiale e sub 82
 ad EST con vano scala condominiale e sub 84.

Con riferimento all'elaborato planimetrico e al garage del piano sottostrada individuato al **sub 46**:

a NORD con scoperto condominiale;
 ad EST con il sub 45;
 ad OVEST con il sub 47;

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

L'immobile oggetto di stima è situato in via Cà Stimabile 19 palazzo B nel quartiere S. Lazzaro a Padova, in una zona a nord est a ridosso della città, caratterizzata da una edificazione prettamente residenziale con edifici a "blocco" con tre piani fuori terra, ed edifici di minore dimensione anche singoli, bi e trifamiliari.

L'edificio (B), si colloca nella parte più a nord del lotto, all'interno di un'area recintata con scoperto condominiale nella quale insistono tre edifici indipendenti con percorsi pedonali interni di collegamento e due rampe di accesso al piano interrato collegate direttamente alla viabilità su strada che conducono ai garage.



Si accede all'edificio "B" attraverso il percorso pedonale che conduce a un ampio porticato del piano

16

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

terra con pavimentazione in piastrelle bicolore posate in diagonale. Il vano scala non è dotato di ascensore, la pavimentazione è in lastre di tipo granito con finitura "sale pepe", il parapetto è in legno e metallo, sui pianerottoli si affaccino 4 ingressi alle unità immobiliari.

Piano secondo

La porta di accesso è del tipo blindato rivestita con pannello color noce esternamente sul vano scala e chiaro all'interno, il pavimento del soggiorno è a doghe in legno posate "a correre" di colore scuro, dal soggiorno inizia la scala in muratura di accesso al piano sottotetto, le pedate sono rivestite con piastrelle quadrate, le alzate hanno finitura in intonaco tinteggiato, il parapetto è in metallo con disegno lineare.

Il bagno ha pavimento in piastrelle chiare formato rettangolare, pareti rivestite in ceramica di formato diverso rispetto al pavimento, sanitari in vetrochina color bianco. La cucina è stata allestita al posto della camera presenta un pavimento in ceramica 10 x 10 cm dello stesso formato utilizzato per le pedate della scala di accesso al piano sottotetto, anche la parete di fondo è rivestita in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni bianchi con pannellatura liscia e cieca; serramenti esterni in legno colore naturale con vetrocamera e scuri in legno, pareti interne intonacate con finitura al civile e tinteggiate.

Piano secondo sottotetto

Si accede dall'interno dell'appartamento con una scala in muratura rivestita con piastrelle in ceramica, il pavimento di tutta la zona sottotetto è in legno, della stessa tipologia di quello utilizzato in soggiorno, fatta eccezione per il locale allestito a bagno, che ha pavimento in ceramica 10 x 10 cm e rivestimenti a parete in mosaico fino all'altezza di circa 100 cm, i sanitari bianchi in vetrochina, illuminato e aerato da finestra su parete nord. Il vano est del sottotetto (utilizzato come camera) è illuminato e aerato da un velux con dimensioni circa 90 x 90 cm montato in andamento di falda; il secondo vano ovest, (utilizzato a camera) è illuminato e aerato da una porta finestra collegata alla terrazza esterna lato ovest.

Garage

Il locale garage è al piano interrato ha pavimento in cemento, basculante in lamiera, solaio in predalles, è ingombro di materiale accatastato e depositato nella parete di fondo.

Impianti

Tutti gli impianti sono sottotraccia, riscaldamento autonomo a gas metano, caldaia esterna ad incasso, marca Sime, portata termica nominale 25,8 Kw, elementi radianti in metallo; impianto di raffrescamento con due macchine poste nella terrazza ovest del sottotetto.

Impianto elettrico di tipo tradizionale con placche, prese e interruttori di medio livello, quadro elettrico con salvavita.

Tutti gli impianti non sono stati verificati ma si ritiene siano normalmente funzionanti considerato che

17

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

l'unità immobiliare è abitata.

Finiture

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno; porte interne impiallacciate con pannelli a finitura liscia colore bianco, porta di ingresso blindata; pavimenti in legno, esclusi bagni con piastrelle ceramiche nel pavimento e nel rivestimento, scala interna di collegamento e camera al piano secondo (attuale cucina); le pareti interne intonacate e tinteggiate compreso il soffitto del vano sottotetto.

13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La 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.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

foglio	particella	sub	destinazione	piano	sup. lorda mq	coeff.	sup. comm.le mq
56	570	83	appartamento	2	56,58	1	56,58
			terrazze	2	12,47	0,3	3,74
			soffitta	3	47,7	0,7	33,39
			terrazza	3	3,38	0,3	1,01
56	570	46	garage	T	19,26	0,5	9,63
			totali		139,39		104,36

18

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

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna, dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (allegato 4):

Abitazione: piano secondo sostanzialmente conforme nella distribuzione interna degli ambienti, il sottotetto è conforme nella distribuzione interna degli ambienti, non è stata indicato il velux di una

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

camera e l'abbaino del bagno, l'altezza media è differente (non essendo variazione sostanziale si può omettere la presentazione dell'aggiornamento).

Garage: sostanzialmente conforme.

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

In base a quanto è stato appurato durante il sopralluogo, l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condomino Stimabile è amministrato dal Sig. [REDACTED] e per l'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del 20/10/2022 risultava un saldo negativo a favore del condominio di Euro 1.635,51 (allegato 8).

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

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

18. FORMAZIONE DEL LOTTO

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

19. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Criteri di Stima:

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

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni

19

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia del bene.

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

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

Osservatorio Mercato Immobiliare

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1000 ÷ 1.350 Euro/mq

Stato ottimo

Attuali valori medi di mercato: 1400 ÷ 1.800 Euro/mq

Borsino immobiliare

Dati non reperibili

Immobiliare.it

Il prezzo medio degli scambi degli immobili residenziali nella zona Torre, Mortise, Ponte di Brenta è pari Euro 1.535,00.

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

Nella determinazione del valore del bene pignorato non si è potuto tener conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si è fatto riferimento a edifici che potrebbero risultare comparabili per tipologia (appartamenti in condominio in duplex o su unico piano) e zona, ma non si è riusciti ad individuare immobili ai quali fare riferimento.

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

A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 1.450,00 Euro/mq

LOTTO UNICO | appartamento in condominio con garage

Diritto venduto | Proprietà per 1/2

20

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

PDF Eraser Free

foglio	particella	sub	destinazione	piano	sup. lorda [mq]	coeff.	sup. comm.le [mq]	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di stima Euro
56	570	83	appartamento	2	56,58	1	56,58	1.450,00	82.041,00
			terrazze	2	12,47	0,3	3,74	1.450,00	5.424,45
			soffitta	3	47,7	0,7	33,39	1.450,00	48.415,50
			terrazza	3	3,38	0,3	1,01	1.450,00	1.470,30
56	570	46	garage	T	19,26	0,5	9,63	1.450,00	13.963,50
			totali		139,39		104,36		151.314,75
VALORE DI STIMA ARROTONDATO									151.000,00

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare un valore unitario di stima pari a 1.450,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima arrotondato dell'unità immobiliare di Euro 151.000,00 al quale vanno detratti i costi:

- per lavori di regolarizzazione amministrativa (spostamento angolo cottura) Euro 5.500,00
- per fiscalizzazione dell'abuso Euro 41.689,00
- per spese tecniche Euro 4.500,00

STIMA DEL LOTTO:

$(151.000,00 - 5.500,00 - 41.689,00 - 4.500,00) = 99.311,00$ Euro

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

Quota di proprietà dell'esecutato pari a ½ Euro 49.655 * -10% = Euro 44.700,00 arrotondati

(diconsi Euro quarantaquattromilasettecento/00)

20. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che la quota di il più probabile valore di stima arrotondato della quota di bene oggetto di pignoramento, possa essere individuato in

Euro 44.700,00 arrotondati (diconsi Euro quarantaquattromilasettecento/00)

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto



ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBANO (PD)
 tel./fax. 049 8685337
 studio@architettobassini.it

21

PDF Eraser Free

Allegati:

ALLEGATO 1	documentazione fotografica
ALLEGATO 2	estratto di mappa
ALLEGATO 3	elaborato planimetrico
ALLEGATO 4	elenco subalterni
ALLEGATO 5	Planimetrie catastali sub 83
ALLEGATO 6	Planimetrie catastali sub 46
ALLEGATO 7	visura per soggetto
ALLEGATO 8	estratto conto condominiale
ALLEGATO 9 - 14	estratti norme urbanistiche
ALLEGATO 15	ultima concessione edilizia in variante
ALLEGATO 16	elaborato progettuale di variante
ALLEGATO 17	richiesta di agibilità
ALLEGATO 18	elenco formalità
ALLEGATO 19	annotazione a trascrizione
ALLEGATO 20	nota di trascrizione atto di compravendita

22

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
tel./fax. 049 8685337
studio@architettobassini.it

